

Primer Trimestre 2024

FIBRA Prologis
Resultados
Financieros

Pharr Bridge #8, Reynosa, México

Tabla de Contenido



Santa Maria 1, Ciudad de México, México

Estados Financieros
Intermedios Condensados

Información Financiera
Suplementaria

FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Primer Trimestre de 2024

CIUDAD DE MÉXICO (17 de abril de 2024) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles industriales clase-A en México, anunció hoy sus resultados del primer trimestre de 2024.

LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE:

- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 47.7 por ciento.
- La ocupación al final del periodo y promedio fueron de 99.6 y 99.4 por ciento, respectivamente.
- Retención de clientes fue de 75.4 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue 12.3 por ciento.
- 10 edificios generando energía solar.

Las utilidades netas por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”) para el trimestre fueron de Ps. 6.1383 (US\$0.3505) comparados con Ps. 1.0444 (US\$0.0548) para el mismo periodo en 2023.

Los fondos provenientes de operaciones (“FFO”, por sus siglas en inglés), como lo define FIBRA Prologis por CBFI fueron de Ps. 0.8416 (US\$0.0492) para el trimestre comparado con Ps. 0.9044 (US\$0.0474) para el mismo periodo en 2023.

RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS

“FIBRA Prologis tuvo un excelente comienzo de 2024, continuamos viendo resultados operativos y financieros sobresalientes”, dijo Héctor Ibarzabal, director general, FIBRA Prologis. “Las condiciones del mercado siguen siendo favorables, donde la demanda de los bienes raíces logísticos sigue incrementando en nuestros seis mercados”.

Portafolio Operativo	1T24	1T23	Notas
Ocupación al final del periodo	99.6%	98.4%	<i>Ocupación por encima del 99% en cinco de nuestros mercados.</i>
Ocupación promedio	99.4%	98.4%	
Contratos de Arrendamiento Empezados	1.2 MPC	1.4 MPC	<i>La actividad se dio principalmente en Juárez, Monterrey y Reynosa.</i>
Retención de Clientes	75.4%	84.1%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	47.7%	38.5%	<i>Liderado por Tijuana, Juárez y Monterrey.</i>
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	12.3%	10.4%	<i>Liderado por incremento en rentas anuales, renovaciones y un fuerte peso.</i>
NOI Neto Efectivo sobre Mismas Propiedades	9.7%	9.0%	<i>Liderado por incremento en rentas anuales, renovaciones y un fuerte peso.</i>

SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2024, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 2.6 por ciento y la liquidez era de Ps.20,750 millones (US\$1,244 millones), que incluían Ps.8,339 millones (US\$500 millones), de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 12,411 millones (US\$744 millones) de efectivo disponible no restringido.

GUÍA ACTUALIZADA PARA 2024

(US\$ en millones, excepto por montos en CBFi) FX = Ps. \$19 por US\$1.00	Bajo	Alto
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	8.5%	10.5%
Adquisición de edificios	US\$200	US\$400

INFORMACIÓN SOBRE LA TRANSMISIÓN POR INTERNET (WEBCAST) Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRA Prologis sostendrá una conferencia telefónica/webcast en vivo para analizar los resultados del trimestre, así como las condiciones que prevalecen en el mercado y las perspectivas a futuro. Aquí están los detalles de la llamada:

- Jueves 18 de abril de 2024, a las 9 a.m. hora de México.
- Webcast en vivo ingresando a www.fibraprologis.com en la sección de Relación con Inversionistas, haciendo click en Eventos.
- Vía conferencia telefónica marcando +1 888 596 4144 (Estados Unidos y Canadá), o +1 646 968 2525 (los demás países) e ingresando la contraseña 4603995.

Del 18 de abril al 2 de mayo estará disponible una repetición de la conferencia, la cual se podrá escuchar marcando +1 800 770 2030 desde los Estados Unidos y Canadá, o al +1 609 800 9909 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 4603995. De igual forma, se publicará la repetición en la sección de Relaciones con Inversionistas en el sitio web de FIBRA Prologis.

PERFIL DE FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces de inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de marzo de 2024, FIBRA Prologis consistía de 236 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con un Área Rentable Bruta total de 46.9 millones de pies cuadrados (4.4 millones de metros cuadrados).

DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS

Este comunicado contiene algunas declaraciones sobre hechos futuros. Dichas declaraciones están basadas en expectativas actuales, estimaciones y proyecciones de la industria y los mercados en los cuales FIBRA Prologis opera, así como en creencias y suposiciones derivadas del Administrador de FIBRA Prologis. Dichas declaraciones implican incertidumbres que pudieren llegar afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras como “espera”, “anticipa”, “intenta”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima” o variaciones de las mismas y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones sobre hechos futuros, que por lo general no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones en relación con el rendimiento operacional, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo, declaraciones relacionadas con renta y crecimiento ocupacional, actividades de desarrollo y cambios en las ventas o en el volumen de propiedades a ser aportadas, enajenaciones, condiciones generales en las áreas geográficas en las que operamos, y nuestra deuda y posición financiera, serán consideradas declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones no garantizan un rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que son difíciles de predecir. No obstante que creemos que las estimaciones contenidas en cualquier declaración sobre hechos futuros están basadas en suposiciones razonables, no podemos asegurar que nuestras expectativas se cumplirán y por lo tanto los resultados reales podrían diferir materialmente de lo expresado o previsto en dicha declaración. Algunos de los factores que pudieren llegar afectar dichos resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, (ix) riesgos relacionados a la pandemia por coronavirus, y (x) los factores de riesgo adicionales discutidos en los comunicados, informes, reportes, prospectos y suplementos presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por FIBRA Prologis, bajo el rubro “Factores de Riesgo”. Ni Prologis ni FIBRA Prologis asumen obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros que aparecen en este comunicado.

CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Alexandra Violante, Tel: +52 55 1105 2955, aviolante@prologis.com

Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, mchavez@prologis.com

CONTACTOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Begoña Sordo, Tel: +52 55 1105 2946, bsordo@prologis.com



Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A.,
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
División Fiduciaria

**Estados financieros intermedios condensados
al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre
de 2023 y por los tres meses terminados al 31
de marzo de 2024 y 2023**



Contenido

Página

1	Reporte de ingresos del primer trimestre de 2024
2	Análisis de la Administración del primer trimestre de 2024
9	Informe de los auditores independientes sobre la revisión de estados financieros intermedios Condensados
11	Estado intermedio condensado de posición financiera
12	Estado intermedio condensado de resultados integrales
13	Estado intermedio condensado de cambios en el capital contable
14	Estado intermedio condensado de flujos de efectivo
15	Notas a los estados financieros intermedios condensados

Reporte de ingresos del primer trimestre de 2024

Este comunicado contiene algunas declaraciones sobre hechos futuros. Dichas declaraciones están basadas en expectativas actuales, estimaciones y proyecciones de la industria y los mercados en los cuales FIBRA Prologis opera, así como en creencias y suposiciones derivadas del Administrador de FIBRA Prologis. Dichas declaraciones implican incertidumbres que pudieren llegar afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras como “espera”, “anticipa”, “intenta”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima” o variaciones de las mismas y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones sobre hechos futuros, que por lo general no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones en relación con el rendimiento operacional, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo, declaraciones relacionadas con renta y crecimiento ocupacional, actividades de desarrollo y cambios en las ventas o en el volumen de propiedades a ser aportadas, enajenaciones, condiciones generales en las áreas geográficas en las que operamos, y nuestra deuda y posición financiera, serán consideradas declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones no garantizan un rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que son difíciles de predecir. No obstante que creemos que las estimaciones contenidas en cualquier declaración sobre hechos futuros están basadas en suposiciones razonables, no podemos asegurar que nuestras expectativas se cumplirán y por lo tanto los resultados reales podrían diferir materialmente de lo expresado o previsto en dicha declaración. Algunos de los factores que pudieren llegar afectar dichos resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional, regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, y (ix) los factores de riesgo adicionales discutidos en los comunicados, informes, reportes, prospectos y suplementos presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por FIBRA Prologis, bajo el rubro “Factores de Riesgo”. Ni Prologis ni FIBRA Prologis asumen obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros que aparecen en este comunicado.

Análisis de la Administración del primer trimestre de 2024

Carta de Héctor Ibarzabal, Director General, FIBRA Prologis

Estimados inversionistas,

El año 2024 ha comenzado con destacados resultados operativos y financieros. Seguimos viendo condiciones de mercado favorables, con una ocupación de casi el 100% y un crecimiento continuo de los alquileres.


El volumen de arrendamiento fue de 1.2 millones de pies cuadrados, con un plazo promedio 76 meses y las renovaciones representaron el 96 por ciento de esta actividad durante el primer trimestre. La ocupación alcanzó un 99.6 por ciento. El cambio en la renta neta efectiva fue de 47.7 por ciento para el trimestre. El NOI en efectivo en las mismas propiedades fue positivo 12.3 por ciento debido al cambio en rentas, los aumentos anuales en las rentas y un fuerte peso.

Nuestros mercados experimentaron un ligero aumento de la desocupación de 20 puntos base hasta el 1.7 por ciento, todavía en niveles muy saludables. La absorción neta para el trimestre fue de 7.8 millones de pies cuadrados, aproximadamente en línea con el trimestre pasado.

Seguimos esperando 29 millones de pies cuadrados de absorción neta en nuestros mercados, dados los bajos niveles actuales de producto disponible en las ubicaciones que los clientes desean y con energía adecuada. Hemos reducido ligeramente nuestras expectativas de terminaciones, dado un fuerte retroceso en los inicios de construcción en el trimestre. Como tal, ahora pronosticamos un 1.9 por ciento de desocupación para fin de año, un ligero aumento en comparación con los niveles actuales.

FIBRA Prologis completó exitosamente una oferta de capital de nuestros CBFIs, recaudando alrededor de US\$570 millones. Los usos van a ser para financiar adquisiciones de Prologis y de terceros.

Pasando a otro tema, los criterios ESG están arraigados en nuestro ADN y tenemos objetivos muy ambiciosos. Como parte de nuestro compromiso de incorporar nuestra energía renovable dentro de nuestras instalaciones, iniciamos la instalación de siete proyectos solares que nos aportarán 3.5 MW de energía limpia además de diez más que ya están operativos. Seguimos manteniendo los más altos estándares en nuestro trabajo diario y una visión a largo plazo.



En resumen, nuestra estrategia sigue viéndose reflejada en nuestros resultados. Hemos tenido un gran comienzo y esperamos un año extraordinario. Seguiremos siendo disciplinados con nuestro capital y claros en nuestra evaluación del entorno del mercado. Creo que tenemos el balance más sólido del sector, lo que nos permitirá ser oportunistas. Todo esto, combinado con la fortaleza de nuestro equipo dedicado y talentoso, nos permitirá continuar brindando resultados.

Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Héctor Ibarzabal

Director General

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder propietario y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México, el cual tiene prohibido invertir en bienes raíces fuera de México. La siguiente declaración es válida durante 92 días a partir de la fecha de su publicación. FIBRA Prologis tiene la intención de publicar un nuevo aviso calificado al menos una vez cada 92 días en el futuro, según lo exige el Reglamento del Tesoro de los EE. UU.

De acuerdo con las Secciones 1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)-4(b)(3)(iii) del Reglamento del Tesoro de EE. UU. (en adelante, “Reg. Tes. §”), el presente es un aviso calificado (el “Aviso”) con respecto a:

- i. La distribución de \$0.0353 dólares de los EE. UU. (en adelante, “USD”) por unidad, en efectivo y especie, declarada por FIBRA Prologis el 17 de abril de 2024 (la “Fecha Designada PTP” como se define en la sección §1.1446(f)-4(b)(3)(ii)(B)), pagadera el 2 de mayo de 2024, con fecha de registro de los tenedores al 30 de abril de 2024, y
- ii. Las transferencias de participación de unidades de FIBRA Prologis durante 2024

La distribución consta de los siguientes componentes, según se requiere que se divulguen de acuerdo al Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3), en USD, para fines de retención de impuestos de extranjeros no residentes (“NRA”) de los EE. UU.

	Importe en \$USD por Unidad
FDAP Procedente de los EE. UU. sujeto a retención ¹	\$0.0000
FDAP Procedente de los EE. UU. no sujeto a retención ²	\$0.0000
Ingresos Efectivamente Relacionados no sujetos a retención ³	\$0.0000
Ingresos Efectivamente Relacionados sujetos a retención ⁴	\$0.0000
Todos los demás importes (ninguno de los cuales está sujeto a retención) ⁵	\$0.0353

De acuerdo con el Reg. Tes. §§1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)-4(b)(3)(ii), FIBRA Prologis no estuvo involucrada en transacción o negocio alguno dentro de los Estados Unidos de América en ningún momento durante el año fiscal de 2024 de la sociedad a la Fecha Designada PTP.

¹ Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(i).

² Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(ii).

³ Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(iii).

⁴ Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(iv).

⁵ Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(v).

Los estados financieros consolidados intermedios en este reporte, fueron elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Esta sección deberá ser analizada junto con los estados financieros consolidados intermedios.

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México. Al 31 de marzo de 2024, FIBRA Prologis era dueña de 236 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 46.9 millones de pies cuadrados (4.4 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 243 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 65.5 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 34.5 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

Los resultados de operación reportados son consistentes en como la administración evalúa el desempeño del portafolio.

La información financiera del primer trimestre incluye los resultados del 1 de enero de 2024 al 31 de marzo de 2024. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 31 de marzo de 2024, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	1T 2024	1T 2023	Notas
Ocupación al final del periodo	99.6%	98.4%	Ocupación por encima del 99% en cinco de nuestros mercados.
Contratos de Arrendamiento Empezados	1.2 MPC	1.4 MPC	La actividad se dio principalmente en Juárez, Monterrey y Reynosa.
Retención de Clientes	75.4%	84.1%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	47.7%	38.5%	Liderado por Tijuana, Juárez y Monterrey.
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	12.3%	10.4%	Liderado por incremento en rentas anuales, renovaciones y un fuerte peso.
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$2.38	US\$2.68	

- Uso de Capital:

En millones de dólares estadounidenses	1T 2024	1T 2023	Notas
Adquisiciones			
Costo de Adquisición	US\$5.9		Adquisición de un edificio de ultima milla de un tercero en Ciudad de México.
ABR (miles PC)	50 PC		
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	7.9%		

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestro portafolio. El grupo de propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición del portafolio en las métricas de rendimiento. En nuestra opinión, los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en el portafolio de las mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. El desempeño de nuestras mismas propiedades se mide en dólares estadounidenses e incluye el afecto de los movimientos año tras año de peso mexicano.

Perspectiva Operacional

La absorción neta de los 6 principales mercados logísticos de México durante el tercer trimestre fue de 7.8 millones de pies cuadrados, estable respecto al trimestre anterior.

La desocupación de mercado aumentó 20 puntos base trimestre contra trimestre a 1.7 por ciento, principalmente debido a una mayor desocupación en Reynosa. Aun así, destacamos que todos nuestros mercados están por debajo del 3 por ciento de desocupación y con un equilibrio muy saludable entre oferta y demanda en el futuro. También nos complace ver un aumento en el portafolio de clientes y nuevas actividades de renta en la frontera, lo que debería reflejarse en una vacancia estable en el futuro.

En cuanto al valor de las propiedades, reportamos un aumento del 7.5 por ciento en el valor de las mismas propiedades, respaldado por el fuerte aumento en las rentas observado recientemente en la Ciudad de

México y, en menor medida, en Guadalajara. Creemos que los valores seguirán aumentando durante el resto del año, aunque probablemente a un ritmo más lento que el de este trimestre.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del trimestre, Prologis y FIBRA Prologis tenían 3.7 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 48.9 por ciento fue arrendado o pre-arrendado. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

Las adquisiciones a terceros también son posibles para FIBRA Prologis, sin embargo, dependen del producto disponible y su capacidad para cumplir con nuestros rigurosos criterios de calidad y ubicación. Todas las adquisiciones potenciales, sin importar su procedencia, son evaluadas por la administración, considerando las condiciones del mercado inmobiliario y del mercado de capitales, y están sujetas a la aprobación del Comité Técnico de FIBRA Prologis de acuerdo a los estatutos.

Exposición de divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 67.4 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 32.6 por ciento. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos esté alrededor del 35 por ciento de la renta neta efectiva.

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

Nuestra capacidad para generar flujos de efectivo a partir de actividades de operación y las fuentes de financiamiento que tenemos disponibles (incluyendo nuestra línea de crédito), así como el manejo de nuestro balance, nos permite lograr adquisiciones anticipadas, cumplir nuestras necesidades operativas, de servicio de deuda, así como requerimientos de distribuciones.

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

Como FIBRA, tenemos la obligación de distribuir al menos 95 por ciento de nuestro resultado fiscal. Además de las distribuciones que realicemos a los tenedores de CBFIs, esperamos que los principales usos de efectivo incluyan:

- pago por comisión por administración de activos; y
- gastos de capital y costos de arrendamiento de inmuebles que son parte de nuestro portafolio operativo.
- adquisiciones.

Esperamos financiar nuestras necesidades de efectivo recurriendo principalmente a las siguientes fuentes, todas ellas sujetas a las condiciones del mercado:

- efectivo disponible no restringido, por Ps. 12,411 millones (aproximadamente US\$744 millones) al 31 de marzo de 2024, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 8,339 millones (US\$500 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 31 de marzo de 2024, contábamos con Ps. 15,272 millones (US\$916 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de 4.0 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.0 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 6.3 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda al 31 de marzo de 2024 es 15.0 por ciento y 24.3 veces, respectivamente.

Informe de los Auditores Independientes Sobre la Revisión de Estados Financieros Intermedios Condensados

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes
Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de marzo de 2024 de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprenden:

- El estado condensado de posición financiera al 31 de marzo de 2024;
- El estado condensado de resultados integrales por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024;
- El estado condensado de cambios en el capital contable por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024;
- El estado condensado de flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024.; y
- Notas a los estados financieros intermedios condensados.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios condensados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 ‘*Información Financiera Intermedia*’. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios condensados con base en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Revisión de Proyectos 2410 “*Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad*”. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como la aplicación de procedimientos de revisión analítica y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría y en consecuencia no nos permite obtener la seguridad de que estamos al tanto de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

(Continúa)

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de marzo de 2024, no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, 'Información Financiera Intermedia'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned below the company name.

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 15 de abril de 2024

Estado intermedio condensado de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 12,411,180	\$ 3,322,815
Cuentas por cobrar		126,237	100,528
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar		588,817	678,406
Pagos anticipados		93,203	4,586
Opciones de tipo de cambio		950	2,409
		13,220,387	4,108,744
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	5	88,674,208	83,406,806
Otras propiedades de inversión		61,342	58,658
Opciones de tipo de cambio		51,230	36,703
Otros activos		6,843	9,569
		88,793,623	83,511,736
Total activo		\$ 102,014,010	\$ 87,620,480
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 167,514	\$ 166,482
Rentas diferidas		15,834	49,451
Partes relacionadas	6	14,089	15,877
Porción circulante de la deuda	7	70,781	62,219
		268,218	294,029
Pasivo a largo plazo:			
Deuda	7	15,279,814	15,473,071
Depósitos en garantía		393,992	378,360
		15,673,806	15,851,431
Total pasivo		15,942,024	16,145,460
Capital:			
Tenedores de CBFÍ	8	50,228,615	38,885,136
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		35,843,371	32,589,884
Total de capital		86,071,986	71,475,020
Total de pasivo y capital		\$ 102,014,010	\$ 87,620,480

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

Estado intermedio condensado de resultados integrales

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFÍ	Nota	Por los tres meses terminados el	
		31 de marzo de	
		2024	2023
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,331,711	\$ 1,255,500
Recuperación de gastos por arrendamientos		141,327	141,864
Otros ingresos por arrendamiento		39,205	23,733
		1,512,243	1,421,097
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:			
Operación y mantenimiento		(94,830)	(93,421)
Servicios públicos		(24,135)	(9,810)
Honorarios de administración de propiedades	6	(41,397)	(39,076)
Impuesto predial		(32,688)	(30,009)
Gastos de operación no recuperables		(14,235)	(8,872)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	5	6,395,244	122,047
Comisión por administración de activos	6	(157,161)	(132,669)
Honorarios profesionales		(20,822)	(18,739)
Ingresos por intereses		73,502	34,160
Costos financieros	9	(166,756)	(187,037)
Pérdida cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura		(12,517)	(29,708)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura		(6,938)	(5,174)
Utilidad cambiaria, neta		8,801	47,174
Otros gastos generales y administrativos		(8,683)	(2,718)
		5,897,385	(353,852)
Utilidad neta		7,409,628	1,067,245
Otras pérdidas integrales:			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(1,362,275)	(3,919,031)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		202	219
		(1,362,073)	(3,918,812)
Utilidad (pérdida) integral		\$ 6,047,555	\$ (2,851,567)
Utilidad por CBFÍ	10	\$ 6.14	\$ 1.04

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

Estado intermedio condensado de cambios en el capital contable

Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023

en miles de pesos mexicanos	Número de CBFIs	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Recompra de CBFIs	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2023	1,021,869,492	\$ 31,149,718	\$ 5,034,978	\$ (5,000)	\$ 23,812,650	\$ 59,992,346
Dividendos	-	-	-	-	(1,440,780)	(1,440,780)
Utilidad integral:						
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	-	(3,919,031)	-	-	(3,919,031)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	-	219	-	-	219
Utilidad neta	-	-	-	-	1,067,245	1,067,245
(Pérdida) utilidad integral neta	-	-	(3,918,812)	-	1,067,245	(2,851,567)
Saldos al 31 de marzo de 2023	1,021,869,492	\$ 31,149,718	\$ 1,116,166	\$ (5,000)	\$ 23,439,115	\$ 55,699,999
Saldo al 1 de enero de 2024	1,155,323,953	\$ 38,885,136	\$ (3,677,058)	\$ (5,000)	\$ 36,271,942	\$ 71,475,020
Dividendos	26,632,414	1,955,832	-	-	(2,794,068)	(838,236)
CBFIs emitidos	138,000,000	9,660,000	-	-	-	9,660,000
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	-	(272,353)	-	-	-	(272,353)
Utilidad integral:						
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	-	(1,362,275)	-	-	(1,362,275)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	-	202	-	-	202
Utilidad neta	-	-	-	-	7,409,628	7,409,628
Utilidad (pérdida) integral neta	-	-	(1,362,073)	-	7,409,628	6,047,555
Saldos al 31 de marzo de 2024	1,319,956,367	\$ 50,228,615	\$ (5,039,131)	\$ (5,000)	\$ 40,887,502	\$ 86,071,986

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

Estado intermedio condensado de flujos de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2024	2023
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 7,409,628	1,067,245
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(6,395,244)	(122,047)
Reserva para cuentas incobrables	5,198	1,091
Costos financieros	166,756	177,911
Intereses ganados	(73,502)	(34,160)
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura	6,938	5,174
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	12,517	29,708
Utilidad cambiaria no realizada, neta	(10,960)	(50,738)
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	757	(15,801)
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	(30,907)	(17,412)
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	80,938	95,749
Pagos anticipados	(88,694)	(143,859)
Otros activos	2,602	3,184
Cuentas por pagar	3,169	(36,928)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(1,584)	12,050
Depósitos en garantía	20,447	1,827
Rentas diferidas	(32,989)	(37,706)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	1,075,070	935,288
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(101,526)	-
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(171,629)	(149,130)
Intereses ganados	73,502	34,160
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(199,653)	(114,970)
Actividades de financiamiento:		
Adquisición de opciones de tipo de cambio	-	(37,246)
Dividendos pagados	(838,236)	(1,440,780)
Pago de préstamos	(18,485)	(12,342)
Intereses pagados	(129,503)	(138,854)
CBFIs emitidos, relacionados a la oferta de derechos	9,660,000	-
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(264,903)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento	8,408,873	(1,629,222)
Incremento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo, neto	9,284,290	(808,904)
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo	(195,925)	(128,863)
Efectivo y equivalentes de efectivo a inicio de año	3,322,815	2,704,577
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 12,411,180	\$ 1,766,810
Transacciones que no requirieron recursos:		
Dividendos en CBFIs	(1,955,832)	-
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(7,450)	-
Total transacciones que no requirieron recursos	\$ (1,963,282)	\$ -

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023.

En miles de pesos mexicanos, excepto por los Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFI")

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

Actividad principal – Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciario o FIBRA Prologis ("FIBRAPL" o el "Fideicomiso") es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable 1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (fecha de constitución).

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o "FIBRA") constituido bajo leyes mexicanas. FIBRAPL. Con su domicilio en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, CP 05120. El propósito general del FIBRAPL es la adquisición y/o desarrollo de activos inmobiliarios logísticos industriales en México que generalmente se destinen al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

La vigencia de FIBRAPL es indefinida de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. FIBRAPL no tiene empleados; por lo tanto, no tiene obligaciones laborales. Todos los servicios administrativos son proporcionados por Prologis Property México S. A. de C. V. (el "Administrador"), una subsidiaria de Prologis, Inc. ("Prologis").

Estructura – Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

Fideicomitente:	Prologis Property México, S. A. de C. V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de CBFI
Fiduciario:	Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Administrador:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

2. Bases de presentación

Información financiera intermedia – Los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2024, y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 (IAS por sus siglas en inglés), Información Financiera Intermedia. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS). Los estados financieros intermedios condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2023, de conformidad con IFRS.

La administración de FIBRAPL considera que todos los ajustes y reclasificaciones que son requeridos para una presentación adecuada de la información financiera intermedia están incluidos en estos estados financieros condensados.

3. Principales políticas contables

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios condensados son consistentes con las seguidas en la preparación y revelación en los estados financieros auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2023.

Las nuevas normas o modificaciones contables aplicables a partir del 1 de enero de 2024 no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2024 de FIBRAPL.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Efectivo	\$ 307,629	\$ 338,535
Equivalentes de efectivo	12,103,551	2,984,280
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 12,411,180	\$ 3,322,815

5. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2024	2023
Saldo inicial	\$ 83,406,806	\$ 74,733,756
Efecto por conversión de moneda funcional (**)	(1,412,252)	(4,893,217)
Adquisición de propiedades de inversión (**)	101,526	-
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	171,629	149,130
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	11,255	22,999
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	6,395,244	122,047
Propiedades de inversión	\$ 88,674,208	\$ 70,134,715

*- El valor razonable de las propiedades de inversión se convierte de dólares estadounidenses a pesos mexicanos. El tipo de cambio del dólar estadounidense al peso mexicano es el siguiente:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Tipo de cambio	16.6780	16.8935	18.0932	19.3615

** - Adquisición de propiedades de inversión incluye costos de adquisición.

Las transacciones realizadas por FIBRAPL en sus propiedades de inversión fueron las siguientes:

En millones, excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Valor de adquisición considerando costos de cierre	
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisición:					
Vallejo DC 4	31-enero-2024	Ciudad de México	50,335	\$ 101.5	\$ 5.9
Total adquisición			50,335	\$ 101.5	\$ 5.9

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión

i) Técnica de valoración

El modelo de valoración considera para los flujos de caja descontados, el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los periodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como periodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación, la calidad crediticia del arrendatario y los términos del arrendamiento.

ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 31 de marzo de	
	2024	2023
Tasa de ocupación	99.6%	98.4%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.25% al 11.25% Promedio ponderado 9.19%	Del 8.25% al 13.50% Promedio ponderado 9.42%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.25% al 9.25% Promedio ponderado 7.11%	Del 6.75% al 11.50% Promedio ponderado 7.79%

iii) Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- a. - El crecimiento esperado de los ingresos por arrendamiento por mercado fuera mayor (menor);
- b. - Los periodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
- c. - La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
- d. - Los periodos de renta gratis fueran más cortos (más largos); o
- e. - Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

6. Partes relacionadas

Cuentas por pagar partes relacionadas

El saldo por pagar a partes relacionadas se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2024		Al 31 de diciembre de 2023
Comisión por administración de propiedades	\$	14,089	\$ 14,366
Comisión por administración de activos		-	1,511
Total de cuentas por pagar partes relacionadas	\$	14,089	\$ 15,877

Transacciones con partes relacionadas

FIBRAPL está obligada a pagar una tarifa de incentivo equivalente al 10.0% de los rendimientos totales acumulativos de los tenedores de CBFi en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual de 9.0%, que se mide anualmente.

Las operaciones con partes relacionadas se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el	
	2024	31 de marzo de 2023
Comisión por administración de activos	\$ 157,161	\$ 132,669
Comisión por administración de propiedades	\$ 41,397	\$ 39,076
Comisiones por arrendamiento	\$ 20,923	\$ 16,048
Comisión por desarrollo	\$ 5,001	\$ 9,020
Cuota por mantenimiento	\$ 2,176	\$ 1,991

7. Deuda

La siguiente tabla muestra la deuda de FIBRAPL:

en miles	Denominación	Fecha de vencimiento*	Tasa	Al 31 de marzo de 2024		Al 31 de diciembre de 2023			
				Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos		
	Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Garantizado)	USD	1 de febrero de 2026	4.67%	\$ 52,244	\$ 871,325	\$ 52,540	\$ 887,584	
	Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2nd. Section (Garantizado)	USD	1 de febrero de 2026	4.67%	52,244	871,325	52,540	887,584	
	Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	USD	7 de diciembre de 2026	5.18% ^{***}	66,221	1,104,434	66,714	1,127,033	
	Green bond (No garantizado)	USD	22 de abril de 2031	3.73%	70,000	1,167,460	70,000	1,182,545	
	Green bond (No garantizado)	USD	28 de noviembre de 2032	4.12%	375,000	6,254,250	375,000	6,335,063	
	Private Placement (No garantizado)	USD	1 de julio de 2039	3.48% ^{***}	300,000	5,003,400	300,000	5,068,050	
					Total	915,709	15,272,194	916,794	15,487,859
	Intereses por pagar de la deuda a largo plazo				8,435	140,674	6,613	111,709	
	Prima neta				2,441	40,711	2,664	45,004	
	Costos de emisión de deuda				(6,176)	(102,984)	(6,470)	(109,282)	
					Total de deuda	920,409	15,350,595	919,601	15,535,290
	Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				4,244	70,781	3,683	62,219	
	Deuda a largo plazo				\$ 916,165	\$ 15,279,814	\$ 915,918	\$ 15,473,071	

* La fecha de vencimiento del Bono verde y la Colocación Privada contempla la última fecha de vencimiento de las "Bonos" y las "Notas del USPP", respectivamente.

**Tasa de interés promedio ponderada considerando todas las Notas de la USPP de la Colocación Privada

*** Tasa de interés promedio ponderada considerando todos los contratos bajo préstamo de MetLife

FIBRAPL tiene una Línea de Crédito revolvente no garantizada con un sindicato de nueve bancos ("Línea de Crédito"). FIBRAPL tiene la opción de incrementar la Línea de Crédito hasta \$500.0 millones de dólares estadounidenses, sujeto a la aprobación del prestamista. La línea de crédito tiene un vencimiento inicial el 27 de abril de 2026, con dos prórrogas de un año a opción del prestatario, sujeto al pago de una comisión de prórroga. Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, FIBRAPL no tiene ningún saldo pendiente.

Durante los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda por un monto de \$7.6 millones de dólares estadounidenses (\$129.5 millones de pesos mexicanos) y \$7.0 millones de dólares estadounidenses (\$138.9 millones de pesos mexicanos), respectivamente.

Al 31 de marzo de 2024, FIBRAPL cumplía con todas estas obligaciones.

8. Capital

Dividendos

FIBRAPL distribuyó dividendos de la siguiente manera:

En millones, excepto por CBFi	Fecha de declaración	Fecha de pago de la distribución	En efectivo				En CBFis		Al 31 de marzo de 2024	
			Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi		
	17-enero-2024	1-febrero-2024	\$ 708.0	\$ 41.0	\$ 1,652.1	\$ 95.7	\$ 2.0428	\$ 0.1183		
	22-febrero-2024	6-marzo-2024	130.2	7.6	303.7	17.8	0.3684	0.0215		
Total distribuciones			\$ 838.2	\$ 48.6	\$ 1,955.8	\$ 113.5				

En millones, excepto por CBFi	Fecha de declaración	Fecha de pago de la distribución	En efectivo				En CBFis		Al 31 de marzo de 2023	
			Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi		
	18-enero-2023	26-enero-2023	\$ 572.2	\$ 30.5	\$ -	\$ -	\$ 0.5600	\$ 0.0299		
	24-febrero-2023	9-marzo-2023	868.6	47.2	-	-	0.8500	0.0462		
Total distribuciones			\$ 1,440.8	\$ 77.7	\$ -	\$ -				

Oferta de derechos

El 6 de marzo de 2024, FIBRAPL emitió 120,000,000 de CBFis a \$70.00 pesos mexicanos por certificado mediante un precio de oferta. La oferta consiste en (a) una oferta pública en México de CBFis y (b) una oferta internacional concurrente de CBFis a compradores institucionales calificados, según se definen en la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, según modificada, en operaciones exentas de registro conforme a la misma. En relación con esta oferta, el 7 de marzo de 2024, los representantes de los suscriptores y compradores iniciales ejercieron la opción de sobreasignación para adquirir 18,000,000 de CBFis adicionales al mismo precio de oferta por CBFi. Los recursos obtenidos de la oferta de suscripción ascendieron a \$9,660 millones de pesos mexicanos menos el costo de emisión.

Al 31 de marzo de 2024, el total de CBFis en circulación fue de 1,319,956,367.

9. Costos financieros

Los costos financieros de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2024	2023
Gastos por intereses	\$ (160,450)	\$ (174,589)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(5,084)	(9,126)
Amortización de costo financiero diferido	(4,999)	(7,438)
Amortización de prima neta	3,777	4,116
Costos financieros	\$ (166,756)	\$ (187,037)

10. Utilidad por CBFi

La utilidad básica y diluida por CBFi son la misma en cada periodo y se presenta a continuación:

en miles	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2024	2023
Utilidad neta del periodo	\$ 7,409,628	\$ 1,067,245
Número promedio ponderado de CBFis	1,207,114	1,021,869
Utilidad básica y diluida por CBFi	\$ 6.14	\$ 1.04

11. Valores razonables de activos y pasivos

FIBRAPL cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye la supervisión de un especialista interno de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3 (descrito más adelante).

La Administración de FIBRAPL revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, la supervisión incluye la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las IFRS, incluyendo el nivel de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, FIBRAPL utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valuación, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa, es decir precios o indirectamente, es decir, derivados de los precios.

- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La siguiente tabla muestra los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía de valor razonable. Cuentas por cobrar, otras cuentas por cobrar y cuentas por pagar se consideran instrumentos financieros a corto plazo, ya que su valor en libros se aproxima a su valor razonable:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2024				
	Saldo en libros	Valor razonable			
		Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros medidos a valor razonable					
Propiedades de inversión	\$ 88,674,208	\$ -	\$ -	\$ 88,674,208	\$ 88,674,208
Otras propiedades de inversión	61,342	-	-	61,342	61,342
Opciones de tipo de cambio	52,180	-	52,180	-	52,180
	\$ 88,787,730	\$ -	\$ 52,180	\$ 88,735,550	\$ 88,787,730
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 12,411,180	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	126,237	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	8,030	-	-	-	-
	\$ 12,545,447	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar	\$ 167,514	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar partes relacionadas	14,089	-	-	-	-
Deuda	15,350,595	-	13,312,997	-	13,312,997
	\$ 15,532,198	\$ -	\$ 13,312,997	\$ -	\$ 13,312,997

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2023				
	Saldo en libros	Valor razonable			
		Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros medidos a valor razonable					
Propiedades de inversión	\$ 83,406,806	\$ -	\$ -	\$ 83,406,806	\$ 83,406,806
Otras propiedades de inversión	58,658	-	-	58,658	58,658
Opciones de tipo de cambio	39,112	-	39,112	-	39,112
	\$ 83,504,576	\$ -	\$ 39,112	\$ 83,465,464	\$ 83,504,576
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	\$ 3,322,815	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	100,528	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	9,504	-	-	-	-
	\$ 3,432,847	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar	\$ 166,482	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar partes relacionadas	15,877	-	-	-	-
Deuda	15,535,290	-	13,486,625	-	13,486,625
	\$ 15,717,649	\$ -	\$ 13,486,625	\$ -	\$ 13,486,625

FIBRAPL reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del periodo durante el cual se produjo el cambio. No ha hecho transferencias entre los niveles de valor razonable durante el periodo.

12. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. Los activos y pasivos, y resultados de la actividad de estos segmentos operativos se presenta al 31 de marzo de 2024, y al 31 de diciembre de 2023 y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023, respectivamente. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8.

								Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024						
en miles de pesos mexicanos								Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:														
Ingreso por arrendamiento	\$	567,373	\$	148,765	\$	184,427	\$	178,241	\$	129,216	\$	123,689	\$	1,331,711
Recuperación de gastos por arrendamiento		57,393		15,592		18,070		19,328		16,263		14,681		141,327
Otros ingresos por arrendamiento		12,103		2,732		5,222		3,541		8,264		7,343		39,205
		636,869		167,089		207,719		201,110		153,743		145,713		1,512,243
Gastos:														
Operación y mantenimiento		(36,180)		(12,398)		(11,686)		(14,083)		(10,075)		(10,408)		(94,830)
Servicios públicos		(14,286)		(3,879)		(2,424)		(2,530)		(456)		(560)		(24,135)
Honorarios de administración de propiedades		(17,763)		(3,701)		(6,305)		(5,755)		(4,467)		(3,406)		(41,397)
Impuesto predial		(14,778)		(2,321)		(1,148)		(5,018)		(3,514)		(5,909)		(32,688)
Gastos de operación no recuperables		(7,713)		(2,107)		(897)		(3,374)		(659)		515		(14,235)
	\$	546,149	\$	142,683	\$	185,259	\$	170,350	\$	134,572	\$	125,945	\$	1,304,958

								Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023						
en miles de pesos mexicanos								Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:														
Ingreso por arrendamiento	\$	532,025	\$	155,876	\$	161,039	\$	181,743	\$	131,416	\$	93,401	\$	1,255,500
Recuperación de gastos por arrendamiento		68,482		14,767		20,693		10,423		13,122		14,377		141,864
Otros ingresos por arrendamiento		4,951		2,136		4,838		3,097		6,597		2,114		23,733
		605,458		172,779		186,570		195,263		151,135		109,892		1,421,097
Gastos:														
Operación y mantenimiento		(40,023)		(11,912)		(10,914)		(10,969)		(10,855)		(8,748)		(93,421)
Servicios públicos		(5,010)		(826)		(1,627)		(1,172)		(512)		(663)		(9,810)
Honorarios de administración de propiedades		(14,528)		(5,209)		(5,175)		(5,216)		(4,656)		(4,292)		(39,076)
Impuesto predial		(14,363)		(2,917)		(1,324)		(3,993)		(3,941)		(3,471)		(30,009)
Gastos de operación no recuperables		(4,468)		(807)		(703)		(229)		(1,640)		(1,025)		(8,872)
	\$	527,066	\$	151,108	\$	166,827	\$	173,684	\$	129,531	\$	91,693	\$	1,239,909

			Por los tres meses terminados el 31 de marzo de			
			2024	2023		
Utilidad bruta			\$	1,304,958	\$	1,239,909
Utilidad por valuación de propiedades de inversión				6,395,244		122,047
Comisión por administración de activos				(157,161)		(132,669)
Honorarios profesionales				(20,822)		(18,739)
Ingresos por intereses				73,502		34,160
Costos financieros				(166,756)		(187,037)
Pérdida cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura				(12,517)		(29,708)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura				(6,938)		(5,174)
Utilidad cambiaria, neta				8,801		47,174
Otros gastos generales y administrativos				(8,683)		(2,718)
Utilidad neta			\$	7,409,628	\$	1,067,245

								Al 31 de marzo de 2024									
en miles de pesos mexicanos								Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total		
Propiedades de inversión:																	
Terreno	\$	7,837,233	\$	1,692,967	\$	2,367,842	\$	2,646,131	\$	1,513,695	\$	1,676,973	\$	-	\$	17,734,842	
Edificios		31,348,929		6,771,869		9,471,370		10,584,526		6,054,781		6,707,892		-		70,939,366	
Total de propiedades de inversión	\$	39,186,162	\$	8,464,836	\$	11,839,212	\$	13,230,657	\$	7,568,476	\$	8,384,865	\$	-	\$	86,674,208	
Otras propiedades de inversión								\$	61,342	\$	-	\$	-	\$	-	\$	61,342
Deuda	\$	400,740	\$	876,307	\$	1,009,916	\$	597,934	\$	-	\$	-	\$	12,465,698	\$	15,350,595	

								Al 31 de diciembre de 2023	
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total	
Propiedades de inversión:									
Terreno	\$ 7,071,040	\$ 1,630,206	\$ 2,270,486	\$ 2,616,263	\$ 1,414,493	\$ 1,678,876	\$ -	\$ -	\$ 16,681,363
Edificios	28,284,148	6,520,823	9,081,946	10,465,050	5,657,971	6,715,504	-	-	66,725,443
Total de propiedades de inversión	\$ 35,355,188	\$ 8,151,029	\$ 11,352,432	\$ 13,081,313	\$ 7,072,464	\$ 8,394,380	\$ -	\$ -	\$ 83,406,806
Otras propiedades de inversión	\$ 58,658	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 58,658
Deuda	\$ 405,867	\$ 889,798	\$ 1,022,836	\$ 611,191	\$ -	\$ -	\$ 12,605,598	\$ -	\$ 15,535,290

13. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2024 y 2023.

14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 15 de abril de 2024, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *



Pharr Bridge #8, Reynosa, México

PRIMER TRIMESTRE 2024

FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

La moneda funcional de FIBRA Prologis es el dólar estadounidense, por lo que la administración de FIBRA Prologis ha elegido presentar información comparativa en dólares estadounidenses reales en su paquete financiero complementario con base en las siguientes políticas:

- A. Operaciones en monedas diferentes a dólares estadounidenses (pesos mexicanos) están reconocidas a los tipos de cambio efectivos el día de la transacción.
- B. El capital está valuado a tipos de cambio históricos.
- C. Al final del periodo de cada reporte, las partidas monetarias denominadas en pesos mexicanos son reconvertidas a dólares estadounidenses al tipo de cambio de esa fecha.
- D. Las partidas no monetarias denominadas en pesos mexicanos registradas a valor razonable son reconvertidas al tipo de cambio de la fecha en que el valor razonable fue determinado.
- E. Las diferencias de conversión sobre partidas monetarias están reconocidas en ganancias o pérdidas del periodo en el que se originaron.



Santa María 1, Ciudad de México, México

Tabla de Contenido

Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Comisiones Corporativas
- 7 Desempeño Operativo
- 8 2024 Guía

Información Financiera

- 9 Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera
- 10 Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales
- 11 Resultados Integrales al FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO y EBITDA

Resumen Operativo

- 12 Indicadores Operativos
- 14 Portafolio Operativo
- 15 Información de Clientes

Uso de Capital

- 16 Adquisiciones

Capitalización

- 17 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

- 18 Plataforma Mundial
- 19 Relación de Clientes Globales de Prologis
- 20 Proyección de Crecimiento Externo Identificado

Notas y Definiciones

- 21 Notas y Definiciones ^(A)



Agua Fria #2, Monterrey, México

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de marzo de 2024, FIBRA Prologis era dueño de 236^(A) edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados industriales en México, sumando un total de 46.9 millones de pies cuadrados (4.4 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”).

PRESENCIA EN MERCADOS

99.6%^(B) Ocupación

TOTAL DE MERCADOS

	% Renta Neta Efectiva
ABR	100%
46.9 MPC	

MERCADOS DE MANUFACTURA

Ciudad Juárez, Reynosa, Tijuana

	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
ABR	34.5%	99.5%
16.6 MPC		

MERCADOS DE CONSUMO

Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

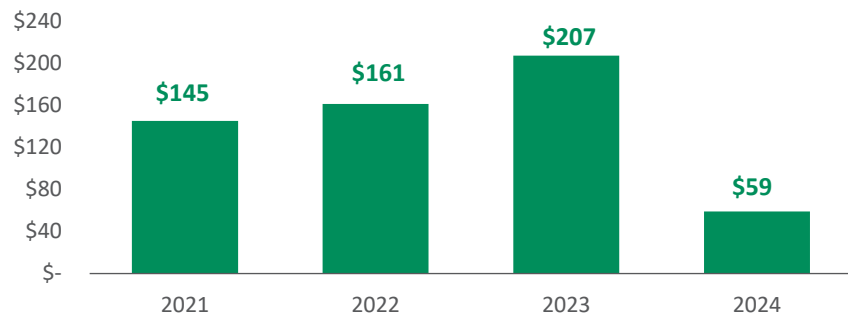
	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
ABR	65.5%	99.7%
30.3 MPC		



Perfil Corporativo

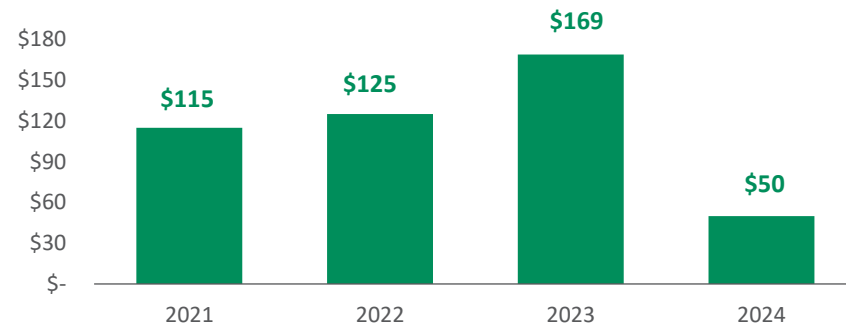
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



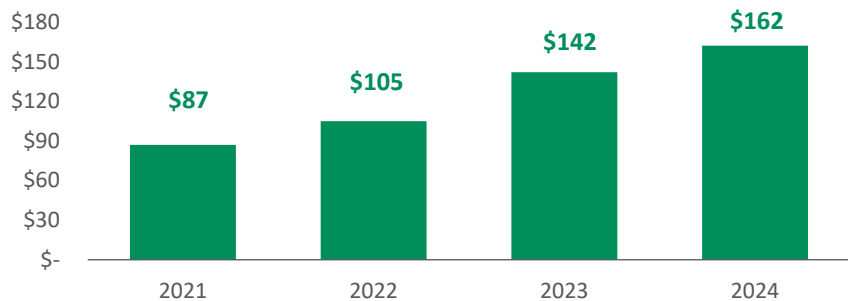
AFFO

(en millones de US\$)



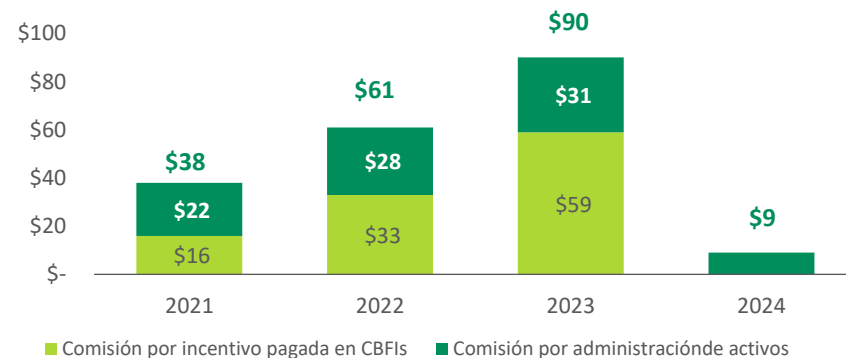
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



Desempeño Financiero

en miles, excepto por CBFi

	Por los tres meses terminados al									
	31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023		30 de septiembre de 2023		30 de junio de 2023		31 de marzo de 2023	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Ingresos	1,512,243	88,507	1,463,753	83,121	1,365,918	81,004	1,355,572	75,256	1,421,097	75,246
Utilidad bruta	1,304,958	76,297	1,237,469	70,339	1,159,612	69,128	1,165,711	64,632	1,239,909	65,520
Utilidad neta	7,409,628	423,125	3,590,664	204,091	6,987,969	410,980	3,386,078	184,582	1,067,245	56,047
AMEFIBRA FFO ^(B)	1,017,163	59,414	952,547	54,132	939,024	56,310	883,206	48,799	927,490	48,623
FFO, modificado por FIBRA Prologis ^(B)	1,015,941	59,342	951,308	54,061	937,825	56,239	880,517	48,648	924,168	48,444
AFFO ^(B)	846,291	49,500	744,661	42,245	760,421	45,820	754,481	41,505	762,559	39,812
EBITDA ajustada	1,109,195	64,775	1,147,322	65,245	1,105,755	66,122	1,072,683	59,408	1,111,205	58,530
Utilidad neta por CBFi	6.1383	0.3505	3.1136	0.1770	6.1356	0.3609	3.0949	0.1687	1.0444	0.0548
AMEFIBRA FFO ^(B) por CBFi	0.8426	0.0492	0.8260	0.0469	0.8245	0.0494	0.8073	0.0446	0.9076	0.0476
FFO, como lo define FIBRA ^(B) Prologis por CBFi	0.8416	0.0492	0.8249	0.0469	0.8234	0.0494	0.8048	0.0445	0.9044	0.0474

Comisiones Corporativas

en miles

	Por los tres meses terminados al									
	31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023		30 de septiembre de 2023		30 de junio de 2023		31 de marzo de 2023	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Comisión por administración de activos	(157,161)	(9,245)	(154,288)	(8,753)	(133,809)	(7,853)	(130,225)	(7,329)	(132,669)	(7,195)
Comisiones por administración de propiedades	(41,397)	(2,452)	(41,292)	(2,373)	(39,256)	(2,269)	(36,351)	(2,097)	(39,076)	(2,137)
Comisiones por arrendamiento	(20,923)	(1,233)	(8,211)	(468)	(19,429)	(1,137)	(7,106)	(398)	(16,048)	(863)
Comisiones por desarrollo	(5,001)	(295)	(2,744)	(157)	(1,720)	(100)	(4,218)	(237)	(9,020)	(497)
Cuota por incentivos	-	-	-	-	-	-	(1,028,451)	(58,747)	-	-

TABLA DE COMISIÓN

	Tipo de Comisión	Cálculo	Frecuencia de Pago	
Comisiones Operativas	Administración de Propiedades	3% x ingresos recaudados	Mensual	
	Comisiones por Arrendamiento <i>Solo cuando no hay intermediarios</i>	<i>Nuevos contratos:</i> 5% x valor de contrato por <6 años; 2.5% x valor de contrato por 6 - 10 años; 1.25% x valor de contrato por > 10 años <i>Renovaciones:</i> 50% del calendario del nuevo contrato ^(B)	1/2 al cierre 1/2 al momento de la ocupación	
	Comisiones por Construcción Comisiones por Desarrollo	4% x mejoras a la propiedad, del cliente y los costos de construcción	Al termino del proyecto	
Comisiones Administrativas	Administración de Activos ^(C)	0.75% anual x hasta \$5,000 millones del valor del activo valuado 0.60% anual x incremento por encima de \$5,000 millones del valor del activo valuado.	Trimestral	
	Cuota por Incentivos	Tasa crítica	9%	Anual en el aniversario de la IPO ^(E)
		Cuota máxima	Sí	
		Comisión	10%	
		Moneda	100% en CBFIs ^(D)	
Tasa de bloqueo	6 meses			

A. Los dólares estadounidenses representan el monto actual de nuestros estados financieros, el dólar estadounidense es la moneda funcional de FIBRA Prologis.

B. 50% de la tasa de comisión aplicable sobre los nuevos contratos de arrendamiento.

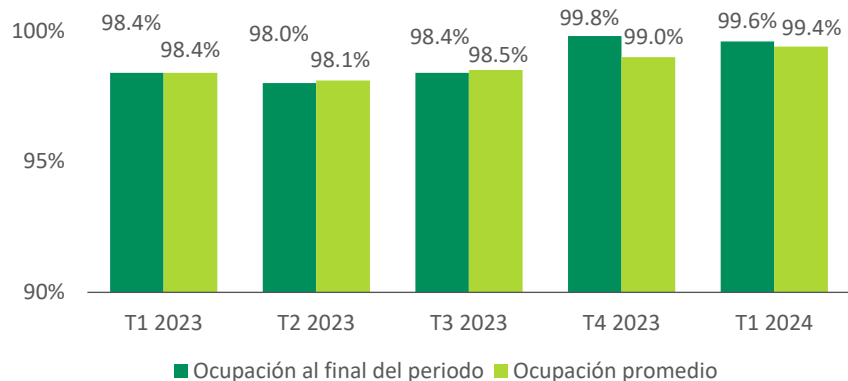
C. Entrada en vigor 1 de marzo de 2024, la anterior comisión de Administración de Activos era del 0.75% anual x valor del activo valuado.

D. Aprobado por los tenedores.

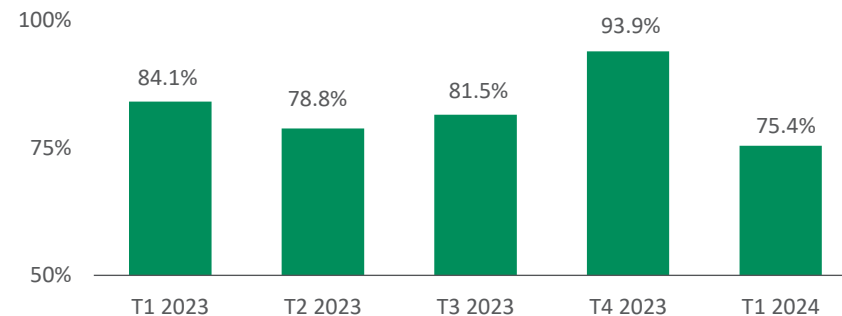
E. Oferta Pública Inicial (IPO por sus siglas en inglés Initial Public Offering).

Desempeño Operativo

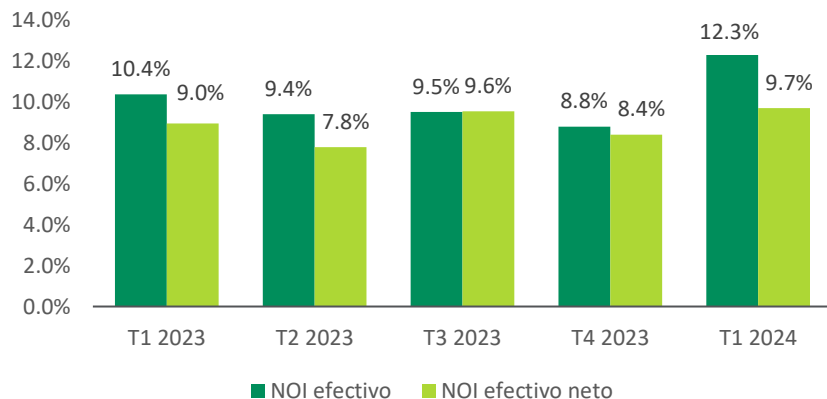
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



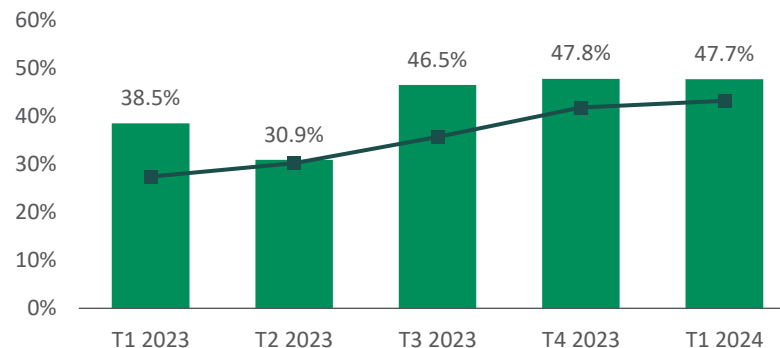
RETENCIÓN DE CLIENTES



CAMBIO EN NOI EN MISMAS PROPIEDADES SOBRE EL AÑO ANTERIOR (A)



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Total Trimestral	38.5%	30.9%	46.5%	47.8%	47.7%
Promedio Ponderado Últimos Cuatro Periodos	27.4%	30.2%	35.7%	41.8%	43.2%

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFi

FX = Ps. \$19.0 por US\$1.00

Rendimiento Financiero		Bajo		Alto
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFi año completo (excluyendo cuota por incentivo) ^(A)	\$	0.1850	\$	0.1950
Operaciones				
Ocupación al final del año		97.5%		98.5%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		8.5%		10.5%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%
Despliegue de Capital				
Adquisición de edificios	\$	200,000	\$	400,000
Disposición de edificios	\$	-	\$	50,000
Otros Supuestos				
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	40,000	\$	45,000
Distribución por CBFi del año completo 2024 (dólares estadounidenses)	\$	0.1410	\$	0.1410

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

1T 2024 Información Suplementaria

en miles	31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo:				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	12,411,180	744,167	3,322,815	196,692
Cuentas por cobrar	126,237	7,569	100,528	5,950
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	588,817	35,305	678,406	40,158
Pagos anticipados	93,203	5,588	4,586	270
Opciones de tipo de cambio	950	57	2,409	143
	13,220,387	792,686	4,108,744	243,213
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	88,674,208	5,316,837	83,406,806	4,937,213
Otras propiedades de inversión	61,342	3,678	58,658	3,472
Opciones de tipo de cambio	51,230	3,072	36,703	2,172
Otros activos	6,843	410	9,569	566
	88,793,623	5,323,997	83,511,736	4,943,423
Total activo	102,014,010	6,116,683	87,620,480	5,186,636
Pasivo y capital contable:				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	167,514	10,045	166,482	9,855
Rentas diferidas	15,834	949	49,451	2,927
Partes relacionadas	14,089	845	15,877	940
Porción circulante de la deuda	70,781	4,244	62,219	3,683
	268,218	16,083	294,029	17,405
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	15,279,814	916,165	15,473,071	915,918
Depósitos en garantía	393,992	23,623	378,360	22,397
	15,673,806	939,788	15,851,431	938,315
Total pasivo	15,942,024	955,871	16,145,460	955,720
Capital:				
Capital contribuido	50,228,615	2,941,487	38,885,136	2,272,028
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	35,843,371	2,219,325	32,589,884	1,958,888
Total de capital contable	86,071,986	5,160,812	71,475,020	4,230,916
Total de pasivo y capital contable	102,014,010	6,116,683	87,620,480	5,186,636
en miles de US\$				
Propiedades de inversión	IFRS	Costo Histórico	IFRS	Costo Histórico
	5,320,515	3,310,824	4,940,685	3,296,964

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

1T 2024 Información Suplementaria

en miles, excepto montos por CBFi	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de			
	2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento	1,331,711	77,911	1,255,500	66,502
Recuperación de gastos por arrendamiento	141,327	8,318	141,864	7,538
Otros ingresos por arrendamiento	39,205	2,278	23,733	1,206
	1,512,243	88,507	1,421,097	75,246
Gastos de operación:				
Gastos de operación y mantenimiento	(94,830)	(5,585)	(93,421)	(4,995)
Servicios públicos	(24,135)	(1,418)	(9,810)	(523)
Comisiones por administración de propiedades	(41,397)	(2,452)	(39,076)	(2,137)
Impuesto predial	(32,688)	(1,915)	(30,009)	(1,588)
Gastos de operación no recuperables	(14,235)	(840)	(8,872)	(483)
	(207,285)	(12,210)	(181,188)	(9,726)
Utilidad bruta	1,304,958	76,297	1,239,909	65,520
Otros ingresos (gastos):				
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	6,395,244	363,889	122,047	6,530
Comisión por administración de activos	(157,161)	(9,245)	(132,669)	(7,195)
Honorarios profesionales	(20,822)	(1,226)	(18,739)	(1,044)
Ingresos por intereses	73,502	4,359	34,160	1,875
Gastos por interés	(160,450)	(9,417)	(174,589)	(9,407)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	3,777	222	4,116	222
Amortización del costo financiero diferido	(4,999)	(294)	(7,438)	(401)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(5,084)	(303)	(9,126)	(500)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(12,517)	(751)	(29,708)	(1,642)
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(6,938)	(416)	(5,174)	(286)
Utilidad neta cambiaria no realizada	10,960	645	50,738	2,715
Pérdida neta cambiaria realizada	(2,159)	(121)	(3,564)	(191)
Otros gastos generales y administrativos	(8,683)	(514)	(2,718)	(149)
	6,104,670	346,828	(172,664)	(9,473)
Utilidad neta	7,409,628	423,125	1,067,245	56,047
Otra utilidad integral:				
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>				
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(1,362,275)	(571,123)	(3,919,031)	(1,605)
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>				
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	202	12	219	12
	(1,362,073)	(571,111)	(3,918,812)	(1,593)
Utilidad integral del periodo	6,047,555	(147,986)	(2,851,567)	54,454
Utilidad por CBFi (A)	6.1383	0.3505	1.0444	0.0548

Resultados Integrales al AMEFIBRA FFO, FFO, modificado por FIBRA Prologis, AFFO y EBITDA ^(A)

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de			
	2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta de FFO				
Ingresos	1,512,243	88,507	1,421,097	75,246
Gastos de operación	(207,285)	(12,210)	(181,188)	(9,726)
Utilidad bruta	1,304,958	76,297	1,239,909	65,520
Otros ingresos (gastos) netos	6,104,670	346,828	(172,664)	(9,473)
Utilidad neta	7,409,628	423,125	1,067,245	56,047
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(6,395,244)	(363,889)	(122,047)	(6,530)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	12,517	751	29,708	1,642
Utilidad neta cambiaria no realizada	(10,960)	(645)	(50,738)	(2,715)
Amortización de costos financieros diferidos	4,999	294	7,438	401
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,777)	(222)	(4,116)	(222)
AMEFIBRA FFO	1,017,163	59,414	927,490	48,623
Amortización de costos financieros diferidos	(4,999)	(294)	(7,438)	(401)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	3,777	222	4,116	222
FFO, modificado por FIBRA Prologis	1,015,941	59,342	924,168	48,444
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")				
Ajuste por rentas lineales	757	178	(15,801)	(859)
Mejoras a las propiedades	(82,792)	(4,871)	(89,847)	(4,800)
Mejoras de los inquilinos	(19,680)	(1,159)	(25,819)	(1,377)
Comisiones por arrendamiento	(69,157)	(4,062)	(33,464)	(1,775)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,777)	(222)	(4,116)	(222)
Amortización de costos financieros diferidos	4,999	294	7,438	401
AFFO	846,291	49,500	762,559	39,812

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de			
	2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada				
Utilidad neta	7,409,628	423,125	1,067,245	56,047
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(6,395,244)	(363,889)	(122,047)	(6,530)
Ingresos por intereses	(73,502)	(4,359)	(34,160)	(1,875)
Gastos por interés	160,450	9,417	174,589	9,407
Amortización de costos financieros diferidos	4,999	294	7,438	401
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,777)	(222)	(4,116)	(222)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	5,084	303	9,126	500
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	12,517	751	29,708	1,642
Utilidad neta cambiaria no realizada	(10,960)	(645)	(50,738)	(2,715)
EBITDA ajustada	1,109,195	64,775	1,077,045	56,655

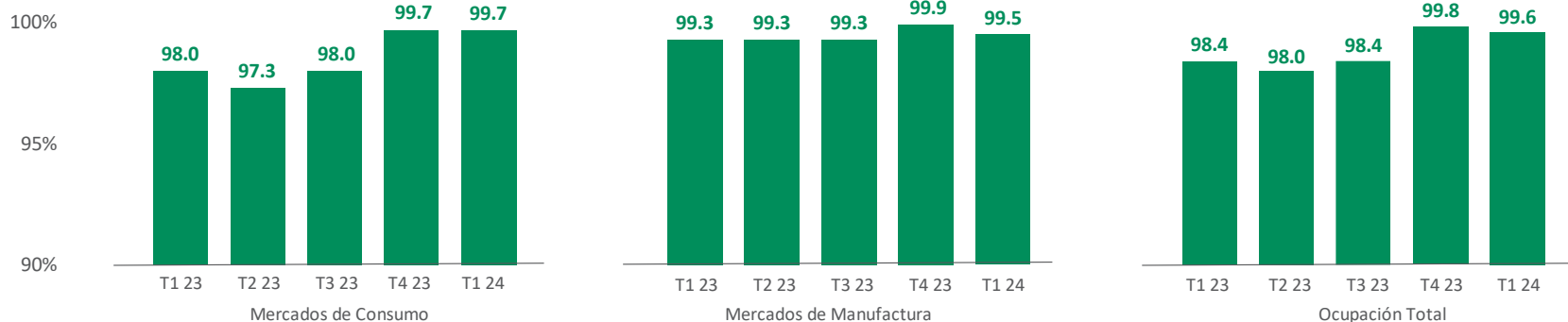
A. Para obtener una definición completa de AMEFIBRA FFO, FFO, modificado por FIBRA Prologis y AFFO consulte la página 23 en la sección de Notas y Definiciones.

Resumen Operativo

Indicadores Operativos

1T 2024 Información Suplementaria

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Pies cuadrados de contratos empezados:					
Renovaciones	1,116	1,254	1,242	1,346	1,130
Nuevos contratos	236	112	690	440	52
Total de pies cuadrados de contratos empezados	1,352	1,366	1,932	1,786	1,182
Duración promedio de contratos empezados (meses)	68	50	63	56	76
Portafolio operativo:					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	6,907	6,213	6,666	6,436	6,266
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	19.9%	14.3%	15.3%	14.6%	14.2%
Cambio en renta - efectivo	14.2%	15.7%	24.8%	25.9%	28.5%
Cambio en renta neta efectiva	38.5%	30.9%	46.5%	47.8%	47.7%

FIBRA - Detalle cambio en renta trimestral por Mercado	# de Transacciones	Actividad de Arrendamiento PC (000's)	Mercado ANR PC (000's)	Volumen de arrendamiento en % por Mercado ANR	Cambio en renta - neta efectiva
Guadalajara	-	-	5,865	0.0%	0.0%
Juárez	5	370	4,790	7.7%	55.4%
Ciudad de México	-	-	17,071	0.0%	0.0%
Monterrey	2	363	7,315	5.0%	41.7%
Reynosa	3	360	5,178	7.0%	39.9%
Tijuana	2	88	6,590	1.3%	77.0%
Total	12	1,181	46,809	2.5%	47.7%

Indicadores Operativos

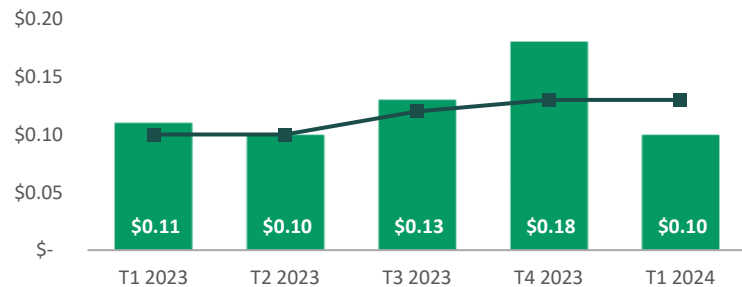
GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

	T1 2023		T2 2023		T3 2023		T4 2023		T1 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	89,847	4,800	75,417	4,271	95,472	5,603	144,605	8,263	82,442	4,850
Mejoras de los inquilinos	25,819	1,377	21,011	1,186	24,086	1,409	29,872	1,693	19,680	1,159
Comisiones por arrendamiento	33,464	1,775	26,492	1,475	36,646	2,148	21,660	1,237	69,157	4,062
Total de costos de rotación	59,283	3,152	47,503	2,661	60,732	3,557	51,532	2,930	88,837	5,221
Total de gastos de capital	149,130	7,952	122,920	6,932	156,204	9,160	196,137	11,193	171,279	10,071
Últimos cuatro periodos - % de NOI		14.2%		13.1%		12.8%		13.1%		13.3%

INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

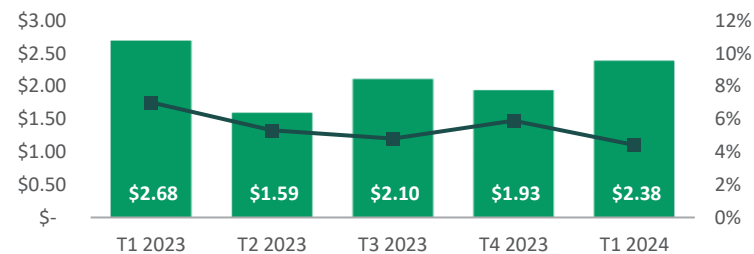
	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Pies cuadrados del portafolio	41,282	41,282	41,266	41,244	43,681
Ocupación promedio	98.4%	98.0%	98.4%	99.8%	99.6%
Cambio porcentual:					
NOI en efectivo	10.4%	9.4%	9.5%	8.8%	12.3%
NOI - neto efectivo	9.0%	7.8%	9.6%	8.4%	9.7%
Cambio en ocupación promedio	0.8%	0.2%	(0.1%)	0.9%	1.2%

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)



	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Total Trimestral	\$ 0.11	\$ 0.10	\$ 0.13	\$ 0.18	\$ 0.10
Promedio Último Cuatro Periodos	\$ 0.10	\$ 0.10	\$ 0.12	\$ 0.13	\$ 0.13

COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS (A)



	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
USD Por Pie Cuadrado (\$)	\$ 2.68	\$ 1.59	\$ 2.10	\$ 1.93	\$ 2.38
Como % Del Valor De Contrato	7.0%	5.3%	4.8%	5.9%	4.4%

Portafolio Operativo

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados				Contratado %	NOI del Primer Trimestre				Renta Neta Efectiva				Valor de Propiedades de Inversión			
		Total	% del Total	Ocupado %	%		NOI del Primer Trimestre		Anualizado		% del Total	Por Pie Cuadrado		Total		% del Total		
							Ps.	US\$	Ps.	US\$		Ps.	US\$	Ps.	US\$			
Mercados de Consumo																		
Ciudad de México	68	17,070	36.4	99.5	99.5	538,418	31,479	1,939,234	116,275	38.6	114	6.84	38,633,287	2,316,422	43.5			
Guadalajara	26	5,865	12.5	100.0	100.0	142,697	8,344	590,401	35,400	11.8	101	6.07	8,442,287	506,193	9.5			
Monterrey	31	7,315	15.6	100.0	100.0	185,259	10,832	754,896	45,263	15.1	103	6.19	11,768,831	705,650	13.3			
Total mercados de consumo	125	30,250	64.5	99.7	99.7	866,374	50,655	3,284,531	196,938	65.5	109	6.54	58,844,405	3,528,265	66.3			
Mercados de Manufactura																		
Reynosa	30	5,178	11.0	99.8	99.8	134,572	7,868	536,281	32,155	10.7	104	6.22	7,568,476	453,800	8.5			
Tijuana	48	6,590	14.1	98.9	98.9	170,350	9,960	666,720	39,976	13.3	109	6.55	13,230,657	793,300	14.9			
Ciudad Juárez	31	4,790	10.2	100.0	100.0	125,945	7,364	525,307	31,497	10.5	110	6.58	8,384,865	502,750	9.4			
Total mercados de manufactura	109	16,558	35.3	99.5	99.5	430,867	25,192	1,728,308	103,628	34.5	108	6.45	29,183,998	1,749,850	32.8			
Total portafolio operativo	234	46,808	99.8	99.6	99.6	1,297,241	75,847	5,012,839	300,566	100	109	6.51	88,028,403	5,278,115	99.1			
VAA Ciudad de México	2	92	0.2	0.0	0.0								142,597	8,550	0.2			
Total propiedades operativas	236	46,900	100.0	99.5	99.5	1,297,241	75,847	5,012,839	300,566	100	109	6.51	88,171,000	5,286,665	99.3			
Patio intermodal ^(A)						7,731	452						313,546	18,800	0.4			
Tierra ^(B)													70,381	4,220	0.1			
Otras propiedades de inversión ^(B)													61,342	3,678	0.1			
Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo ^(B)													96,732	5,800	0.1			
Centro de Distribución ^(D)						(14)	(2)						22,549	1,352	0.0			
Total de propiedades de inversión ^(E)		46,900	100.0			1,304,958	76,297						88,735,550	5,320,515	100.0			

Métricas de valuación de terceros:

Estadísticas FIBRA Prologis	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024	
	Rango	Promedio Ponderado
Tasas de Capitalización (%)	6.25% - 9.25%	7.11%
Tasas de Descuento (%)	8.25% - 11.25%	9.19%
Tasas de Reversión (%)	6.75% - 9.75%	7.61%
Rentas de Mercado (US \$/ Pie Cuadrado/ Año)	\$5.50 - \$12.50	\$8.55

Para más detalle, consulte la sección de Notas y Definiciones de la Metodología de Valuación

- 100% ocupado al 31 de marzo de 2024.
- Propiedad de oficina de 23,023 pies cuadrados ubicada en el mercado de la Ciudad de México.
- 100% vacante al 31 de marzo de 2024.
- 100% ocupado al 31 de marzo de 2024.
- FIBRA Prologis tiene 18.4 acres de tierra en Tijuana y Guadalajara con un área desarrollable estimada de 400,616 pies cuadrados al 31 de marzo de 2024.

pies cuadrados en miles

Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Amazon	3.8%	1,776
2 MELI PARTICIPACIONES SL	2.7%	1,075
3 AGENCE DES PARTICIPATIONS DE L'ETAT	2.6%	1,064
4 Onex Corporation	2.3%	956
5 Dicka Logistics, S.A.P.I. de C.V.	2.2%	937
6 Dsv Panalpina A/S	2.1%	959
7 El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V.	2.1%	894
8 International Business Machines Corporation	2.0%	1,200
9 Impulso al Crecimiento, S.A. de C.V.	2.0%	833
10 Deutsche Post AG (DHL)	1.9%	827
10 Clientes Principales	23.7%	10,521

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

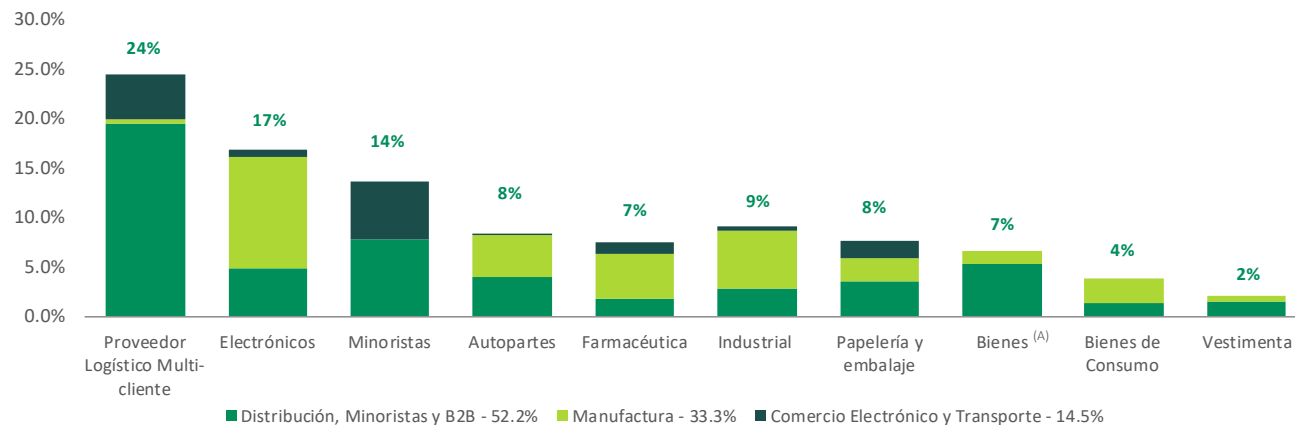
Año	Pies Cuadrados Ocupados		Total	% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva	
	Ps.	US\$			Ps.	US\$	%Ps.	%US\$
2024	3,567	368,617	22,102	7.0%	103	6.20	45%	55%
2025	9,578	955,032	57,263	19.0%	100	5.98	44%	56%
2026	6,842	716,587	42,966	14.0%	105	6.28	35%	65%
2027	3,076	320,651	19,226	6.0%	104	6.25	15%	85%
2028	7,259	833,867	49,998	17.0%	115	6.89	23%	77%
En adelante	15,879	1,818,085	109,011	37.0%	114	6.87	30%	70%
Total	46,201	5,012,839	300,566	100%	109	6.51	33%	67%

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	97,913	32.6	14,855	32.2
Contratos denominados en US\$	202,653	67.4	31,345	67.8
Total	300,566	100	46,200	100

USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

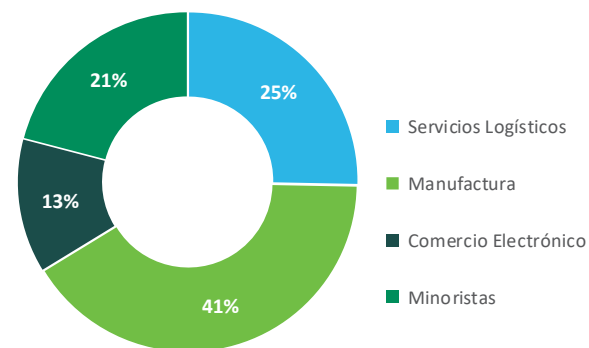
% del Portafolio RNE



■ Distribución, Minoristas y B2B - 52.2% ■ Manufactura - 33.3% ■ Comercio Electrónico y Transporte - 14.5%

TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Pies cuadrados y moneda en miles

	T1 2024		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS			
Mercados de Consumo			
Ciudad de México	50	102,168	5,946
Guadalajara	-	-	-
Monterrey	-	-	-
Total Mercados de Consumo	50	102,168	5,946
Mercados de Manufactura			
Reynosa	-	-	-
Tijuana	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-
Total Mercados de Manufactura	-	-	-
Total Adquisición de Edificios	50	102,168	5,946
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado		7.9%	

Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento

1T 2024 Información Suplementaria

moneda en millones Vencimiento	No garantizada						Garantizada				Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(A)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés
	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo		Deuda Hipotecaria		Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2024	-	-	-	-	-	-	56	3	56	3	5.4%	4.9%
2025	-	-	-	-	-	-	77	5	77	5	4.9%	4.4%
2026	-	-	-	-	-	-	2,714	163	2,714	163	4.9%	4.4%
2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%	0.0%
2028	-	-	2,084	125	-	-	-	-	2,084	125	4.1%	4.2%
2029	-	-	1,668	100	-	-	-	-	1,668	100	3.2%	3.3%
En adelante	-	-	8,673	520	-	-	-	-	8,673	520	3.9%	3.9%
Subtotal- valor nominal de la deuda	-	-	12,425	745	-	-	2,847	171	15,272	916		
Prima	-	-	41	2	-	-	-	-	41	2		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	37	2	-	-	-	-	37	2		
Deuda Total	-	-	12,503	749	-	-	2,847	171	15,350	920	4.0%	4.0%

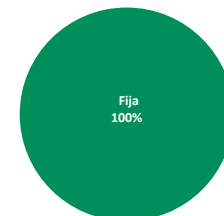
Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)	-	3.8%	-	4.9%	4.0%
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)	-	3.9%	-	4.5%	4.0%
Promedio ponderado de años de vencimiento	2.0	7.2	-	2.2	6.3

moneda en millones Liquidez	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolving ^(C)	8,339	500
Menos:		
Préstamos desembolsados	-	-
Capacidad disponible	8,339	500
Efectivo no restringido	12,411	744
Liquidez total	20,750	1,244

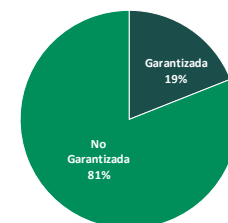
Métricas de Deuda ^(D)	2024	2023
	Primer Trimestre	Cuarto Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	2.6%	13.8%
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al costo histórico	4.1%	20.6%
Razón de cobertura de cargos fijos	6.9x	6.9x
Índice de deuda al EBITDA ajustado	0.5x	2.6x
Índice de deuda neta al EBITDA ajustado	0.7x	2.8x

Métricas de Deuda del Bono ^(F)	1T24	Métricas del Bono (I Y II)
Proporción de apalancamiento	17.2%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	3.2%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	6.9x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	15.0%	<50%

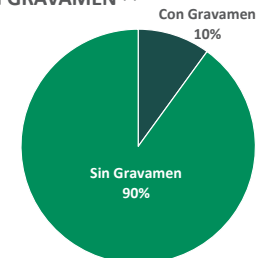
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(E)



- A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- C. Incluye recursos adicionales por US\$100.0 millones.
- D. Estos cálculos se obtuvieron con base a los dólares estadounidenses reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- E. Cálculos con base al valor de mercado al 31 de marzo de 2024.
- F. Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones, consulte la página 22.

Plataforma Mundial

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 31 de marzo de 2024, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 1.2 mil millones de pies cuadrados (115 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrenda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 6,600 clientes en dos categorías principales: “business to business” y comercio minorista/en línea.

5,618

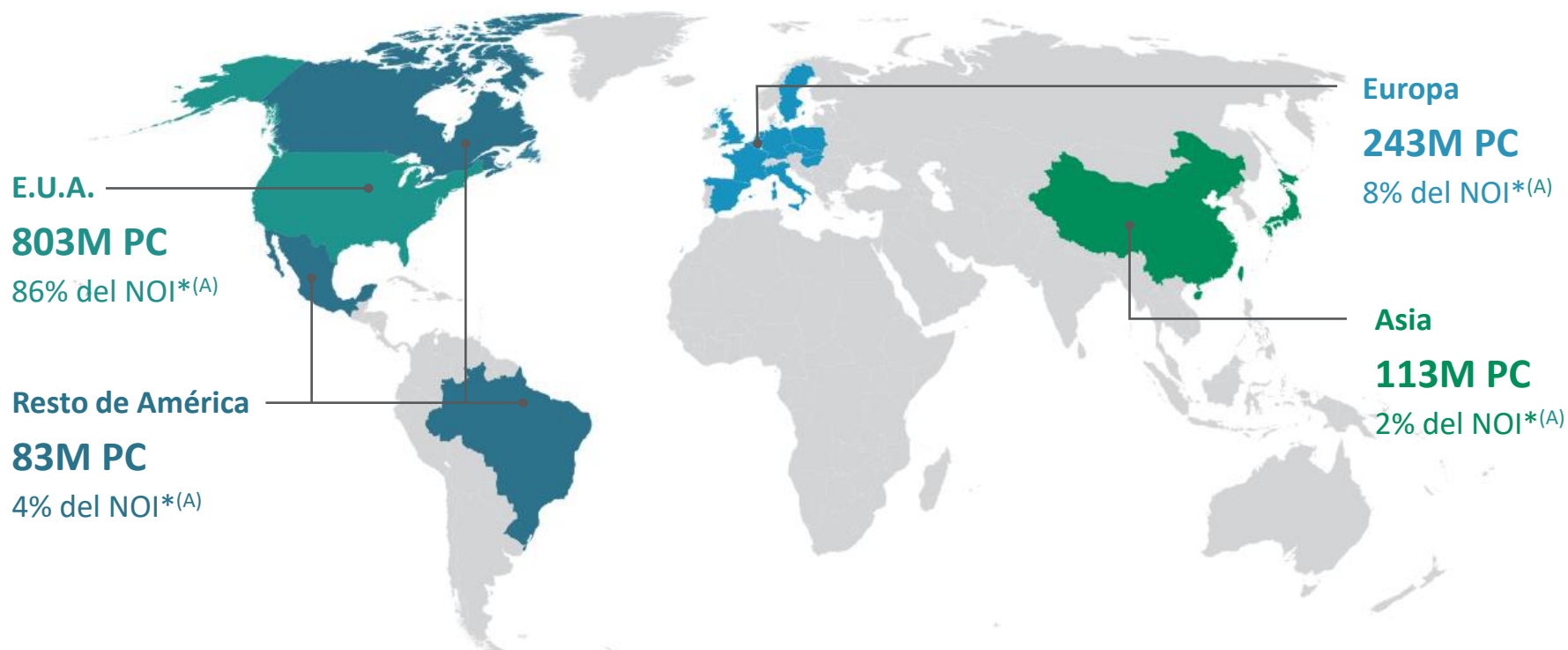
Propiedades

1.2MM

Pies Cuadrados

\$38.5B

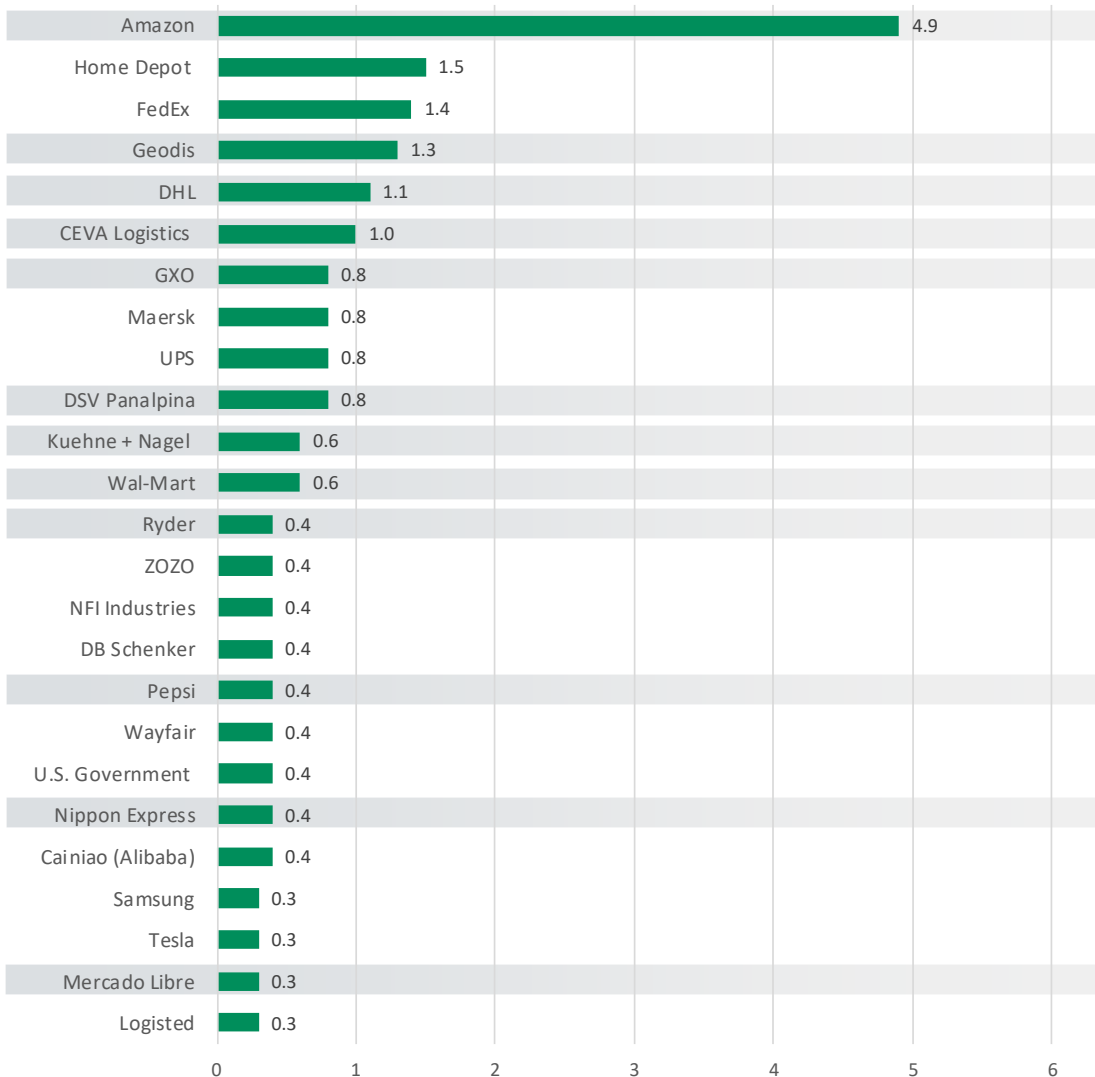
Desarrollo de tierra (TEI)^(B)



Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)

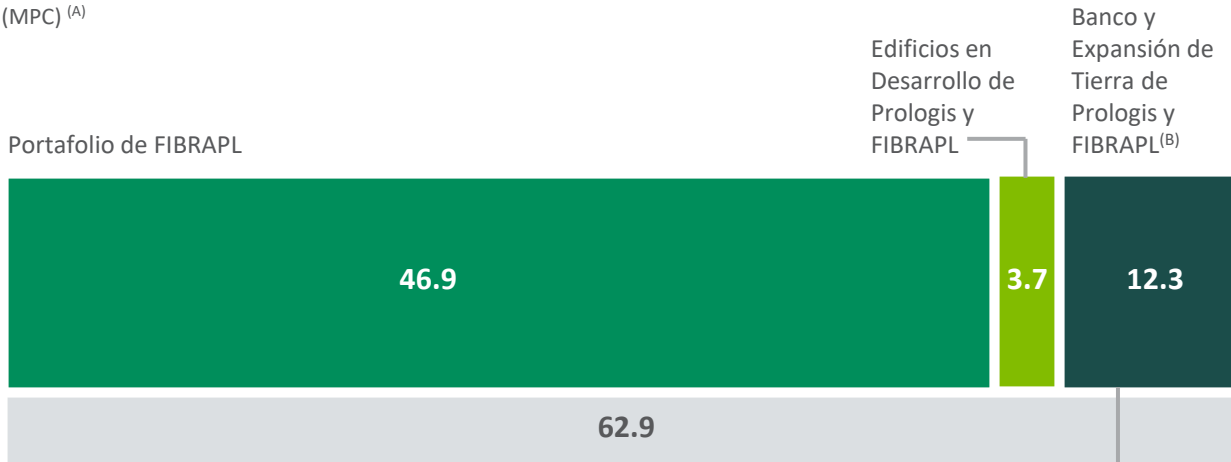


Proyección de Crecimiento Externo Identificado

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) ^(A)

Portafolio de FIBRAPL

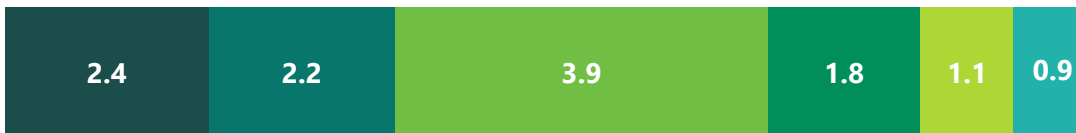


Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRAPL

Banco y Expansión de Tierra de Prologis y FIBRAPL^(B)

- Crecimiento potencial de 34% en los próximos 3 a 4 años, sujeto a condiciones de mercado y disponibilidad de financiamiento
- Acceso exclusivo a propiedades desarrolladas por Prologis a valor de mercado
- Derecho exclusivo de adquisición a terceros para propiedades provenientes de Prologis

Banco y Expansión de Tierra de Prologis y FIBRA Prologis en Base a PC Construibles



■ Ciudad de México ■ Guadalajara ■ Monterrey ■ Reynosa ■ Juárez ■ Tijuana

Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRAPL

	ABR (MPC)	% Arrendado
Ciudad de México	1.3	25.0%
Monterrey	0.9	53.5%
Ciudad Juárez	0.5	43.1%
Tijuana	0.4	100.0%
Reynosa	0.6	66.2%
Total	3.7	48.9%



Tres Rios Building #5, Mexico City, Mexico

Notas y Definiciones

Para información adicional acerca de nosotros y nuestros negocios, favor de consultar nuestros estados financieros preparados en conformidad con las Normas Internacionales de la Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) establecidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y presentados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) y otros reportes públicos.

Costos de Adquisición, como fue presentada para la adquisición de edificios, representa el costo económico. Esta cantidad incluye el precio de compra del edificio más 1) Costos de cierre de transacciones, 2) costo de la auditoría de compra, 3) Gastos de capital inmediatos (Incluyendo dos años de mejoras de propiedad y todas las comisiones de arrendamiento y mejoras de inquilino requeridas para estabilizar la propiedad), 4) los efectos del marcado de la deuda asumida en el mercado.

Ajustes de Ingresos Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización (“EBITDA” por sus siglas en inglés). Utilizamos EBITDA Ajustado, una medida financiera no-IFRS, como una medida de nuestro desempeño operativo. La medida de IFRS más directamente comparable al EBITDA ajustado es la utilidad (pérdida) neta.

Calculamos el EBITDA Ajustado comenzando con la utilidad (pérdida) neta y eliminando el efecto de costos de financiamiento, impuestos sobre la renta, y ajustes similares que hacemos a nuestra medida FFO (ver definición más abajo). También incluimos un ajuste pro forma para reflejar un período completo de NOI sobre las propiedades operativas que adquirimos durante el trimestre y eliminamos el NOI de las propiedades que disponemos durante el trimestre para asumir que todas las transacciones ocurrieron al inicio del trimestre.

Creemos que el EBITDA Ajustado brinda a los inversionistas información relevante y útil porque permite a los inversionistas ver nuestro desempeño operativo, analizar nuestra capacidad para cumplir con las obligaciones de pago de intereses y hacer las distribuciones de CBFi sin apalancamiento antes de los efectos del impuesto sobre la renta, gastos de amortización no monetarios, ganancias y pérdidas en la disposición de inversiones en ganancias o pérdidas no realizadas en bienes raíces por ajustes de valor de mercado a propiedades de inversión y revaluación de Pesos a nuestra moneda funcional al dólar estadounidense, y otros artículos (descritos anteriormente), que afectan la comparabilidad. Aunque no son frecuentes o usuales por naturaleza, estos artículos resultan de fluctuaciones del mercado que pueden tener efectos inconsistentes en nuestros resultados de operaciones. La economía subyacente a estos artículos refleja las condiciones de mercado y de financiamiento a corto plazo, pero puede mitigar nuestro desempeño y el valor de nuestras decisiones y estrategias de inversión a largo plazo.

Aunque creemos que EBITDA Ajustado es una medida importante, no debe utilizarse sola, ya que excluye componentes significativos de nuestra utilidad (pérdida) neta, tales como los históricos de nuestros gastos en efectivo o futuras necesidades de efectivo para capital de trabajo, gastos de capital, requisitos de distribución, compromisos contractuales o intereses y pagos principales de nuestra deuda pendiente, y por lo tanto es limitado como una herramienta analítica.

Además, nuestro registro de los EBITDA Ajustado podría no ser comparable con los EBITDA reportados por otras empresas. Nosotros compensamos las limitaciones de los EBITDA Ajustados al proporcionar a los inversionistas estados financieros elaborados conforme a las IFRS, junto con esta discusión detallada de los EBITDA Ajustados y una conciliación con el EBITDA Ajustado de la utilidad (pérdida) neta, una medición de las IFRS.

Cálculos de Cantidades Por Cada CBFi:

en miles excepto cantidades por acción

	Por los tres meses terminados			
	al 31 de marzo de 2024		al 31 de marzo de 2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidades				
Utilidad neta	7,409,628	423,125	1,067,245	56,047
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	1,207,114	1,207,114	1,021,869	1,021,869
Utilidad integral por CBFi - Básico y diluido	6.1383	0.3505	1.0444	0.0548
FFO				
AMEFIBRA FFO	1,017,163	59,414	927,490	48,623
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	1,207,114	1,207,114	1,021,869	1,021,869
AMEFIBRA FFO por CBFi - Básico y diluido	0.8426	0.0492	0.9076	0.0476
FFO, modificado por FIBRA Prologis	1,015,941	59,342	924,168	48,444
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	1,207,114	1,207,114	1,021,869	1,021,869
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFi	0.8416	0.0492	0.9044	0.0474

Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo son activos generadores de ingresos adquiridos con la intención de reutilizarlos para un mayor y mejor uso como propiedades industriales. Estos activos pueden incluirse en nuestra Portafolio Operativo, Propiedades de Valor Adicional u Otras Inversiones Inmobiliarias.

Convenio de la Deuda se calcula de acuerdo con los respectivos acuerdos de deuda y pueden ser diferentes a otros convenios o métricas presentadas. No se calculan de acuerdo con las normas regulatorias aplicables con excepción del índice de apalancamiento según la CNBV. Consulte los acuerdos respectivos para obtener descripciones completas de los convenios financieros. Los convenios de deuda al cierre del período fueron los siguientes:

en miles	al 31 de marzo de 2024	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	915,709	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	5,316,615	
Proporción de apalancamiento	17.2%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	170,709	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	5,316,615	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	3.2%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA ajustado anualizado	259,100	
Gastos por interés anualizado	37,668	
Proporción de cobertura de cargos fijo	6.9x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total - a valor nominal	915,709	
Total Activos ⁽¹⁾	6,112,783	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	15.0%	<50%

Notas y Definiciones (continuación)

1T 2024 Información Suplementaria

Indicadores de Deuda. Evaluamos las siguientes métricas de deuda para monitorear la fortaleza y flexibilidad de nuestra estructura de capital y evaluar el desempeño de nuestra administración. Los inversionistas pueden utilizar estas métricas para tomar una determinación sobre nuestra capacidad de servicio o refinanciamiento de nuestra deuda. Ver abajo para cálculos detallados del período correspondiente:

en miles	Por los tres meses terminados			
	al 31 de marzo de 2024		al 31 de diciembre de 2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	15,272,194	915,709	15,487,859	916,794
Menos: efectivo	(12,411,180)	(744,167)	(3,322,815)	(196,692)
Menos: IVA por recuperar	(580,787)	(34,379)	(668,902)	(39,595)
Deuda total, neta de ajustes	2,280,227	137,163	11,496,142	680,507
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión	88,735,550	5,320,515	83,465,464	4,940,685
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	2.6%	2.6%	13.8%	13.8%
Deuda total, neta de ajustes	2,280,227	137,163	11,496,142	680,507
Propiedades de inversión con base al costo histórico	50,120,793	3,310,824	50,246,341	3,296,964
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico	4.5%	4.1%	22.9%	20.6%
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA ajustada	1,109,195	64,775	1,147,322	65,245
Gastos por interés	160,450	9,417	166,306	9,481
Índice de cobertura de cargos fijos	6.9x	6.9x	6.9x	6.90x
Deuda al EBITDA ajustada				
Deuda total, neta de ajustes	2,280,227	137,163	11,496,142	680,507
EBITDA ajustado anualizado	4,436,780	259,100	4,589,288	260,980
Índice de deuda al EBITDA ajustado	0.5x	0.5x	2.5x	2.6x
Deuda neta al EBITDA ajustada				
Deuda total - a valor nominal	15,272,194	915,709	15,487,859	916,794
Menos: efectivo	(12,411,180)	(744,167)	(3,322,815)	(196,692)
EBITDA ajustado anualizado	4,436,780	259,100	4,589,288	260,980
Índice de deuda neta al EBITDA ajustado	0.6x	0.7x	2.7x	2.8x

AMEFIBRRA FFO; FFO, modificado por FIBRA Prologis; AFFO (conjuntamente referidos como "FFO"). FFO es una medida financiera que no pertenece a IFRS que es comúnmente utilizada en la industria inmobiliaria. La medida de las IFRS más directamente comparable a FFO es la utilidad (pérdida) antes de otros resultados integrales.

AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias) FFO se conceptualiza como una medida financiera complementaria además de las que proporciona la contabilidad en sí. Es en el uso del conjunto general de métricas, y no en sustitución de una sobre la otra, que AMEFIBRA considera que se logra una mayor claridad y comprensión al evaluar el desempeño orgánico de las entidades inmobiliarias que administran actividades de inversión inmobiliaria. Por la misma razón, intentar comparar el desempeño operativo de diferentes entidades inmobiliarias a través de una sola métrica podría ser insuficiente.

AMEFIBRA considera que lograr ese propósito es de gran interés para facilitar y mejorar la comprensión de los resultados reportados en los informes financieros de sus miembros dentro de la comunidad de inversión pública en general, y también para facilitar la comparación del desempeño orgánico de las diferentes entidades (ver más abajo).

Nuestras medidas FFO

El propósito específico de esta métrica, como en otros mercados donde se utiliza el designador "FFO" es con respecto a la rentabilidad derivada de la gestión de propiedades de inversión en un amplio marco orgánico de rendimiento. El término "propiedades de inversión" se usa en el sentido de que las Normas

Internacionales de Información Financiera, "IFRS" lo usan, es decir, bienes inmuebles que se desarrollan y operan con la intención de obtener un retorno de la inversión, ya sea a través de actividades de ingresos por renta, la reventa futura de la propiedad, o ambas. Este término se usa en este documento para distinguirlo de las entidades inmobiliarias que desarrollan, adquieren y venden propiedades principalmente para generar ganancias transaccionales en la actividad de desarrollo / compra y venta. La métrica AMEFIBRA FFO no tiene como objetivo abordar el desempeño orgánico de este tipo de entidades.

La métrica AMEFIBRA FFO es complementaria a otras medidas que proporciona la contabilidad, ya que se enfoca en el desempeño de las actividades de arrendamiento dentro del amplio marco de la entidad que lo administra, es decir, también tiene en cuenta, entre otros, los costos de su estructura de gestión (ya sea interna o externa), sus fuentes de financiamiento (incluidos los costos de financiamiento) y, si corresponde, los costos fiscales. Esto ilustra mejor el término "rendimiento orgánico" al que se hace referencia en este documento. AMEFIBRA FFO parte del resultado integral de la norma de IFRS segregando las diferentes valoraciones y otros efectos descritos a continuación, y que no son parte del desempeño orgánico de la actividad de arrendamiento a que se refiere este documento.

AMEFIBRA FFO

Para llegar a AMEFIBRA FFO, comenzamos con el ingreso neto y ajustamos para excluir:

- i. Ajustes a valor de mercado por la evaluación de propiedades de inversión;
- ii. Pérdidas y ganancias de tipo de cambio de moneda extranjera de la conversión (basada en tarifas actuales de tipo de cambio de moneda extranjera) de activos y pasivos denominados en Pesos; Pérdidas o ganancias por la liquidación anticipada de la deuda;
- iii. Ganancia o pérdida no realizada en forwards de tipo de cambio;
- iv. Gasto por el impuesto a las ganancias relacionado con la venta de bienes inmuebles;
- v. El impuesto sobre la renta con respecto de la venta de propiedades;
- vi. Ganancia o pérdida no realizada por cambio en el valor razonable de los instrumentos financieros (amortización de costos financieros diferidos y de prima en deuda a largo plazo); y
- viii. Comisión por incentivo pagada en CBFIs.

FFO, modificado por FIBRA Prologis

Para llegar a FFO, modificado por FIBRA Prologis, comenzamos con AMEFIBRA FFO y ajustamos para incluir:

- i. Amortización de costos financieros diferidos y de prima en deuda a largo plazo.

Utilizamos estas medidas FFO, modificado por FIBRA Prologis para: (i) evaluar nuestro desempeño y el desempeño de nuestras propiedades en comparación a expectativas de resultados y resultados de períodos anteriores, relacionado con las decisiones de asignación de recursos; (ii) evaluar el desempeño de nuestra administración; (iii) presupuestar y pronosticar los resultados futuros para que puedan ser de utilidad en asignación de recursos; (iv) valorar nuestro desempeño en comparación a empresas inmobiliarias similares y la industria en general; y (v) evaluar como un inversionista potencial específico impactaría nuestros resultados futuros.

AFFO

Para llegar a AFFO, ajustamos FFO, modificado por FIBRA Prologis para adicionalmente excluir (i) rentas lineales; (ii) gastos de capital recurrentes (que incluye mejoras en las propiedades, mejoras a los inquilinos y comisiones de arrendamiento); y (iii) comisión por incentivo pagada en CBFIs.

Utilizamos AMEFIBRA FFO; FFO, modificado por FIBRA Prologis; y AFFO para (i) evaluar nuestro desempeño operativo en comparación con compañías inmobiliarias similares y la industria en general, (ii) evaluar nuestro desempeño y el desempeño de nuestras propiedades en comparación con los resultados esperados y los resultados de períodos anteriores, relativos a decisiones de asignación de recursos (iii) evaluar el desempeño de nuestra gerencia: (iv) presupuestar y pronosticar resultados futuros para asistir en la asignación de recursos, y (v) evaluar cómo una inversión potencial específica impactará nuestros resultados futuros.

Analizamos nuestro desempeño operativo principalmente por los ingresos por arrendamiento de nuestras propiedades, neto de gastos de operación, administración y de financiación. Este flujo de ingresos no se ve afectado directamente por las fluctuaciones en el valor de mercado de nuestras inversiones en nuestras propiedades o valor de deuda. A pesar de estos elementos mencionados anteriormente han tenido un impacto importante en nuestras operaciones y se reflejan en nuestros estados financieros, la eliminación de los efectos de estos elementos nos permite comprender mejor el desempeño operativo central de nuestras propiedades a largo plazo.

Utilizamos estas medidas FFO, modificado por FIBRA Prologis para: (i) evaluar nuestro desempeño y el desempeño de nuestras propiedades en comparación a expectativas de resultados y resultados de períodos anteriores, relacionado con las decisiones de asignación de recursos; (ii) evaluar el desempeño de nuestra administración; (iii) presupuestar y pronosticar los resultados futuros para que puedan ser de utilidad en asignación de recursos; (iv) valorar nuestro desempeño en comparación a empresas inmobiliarias similares y la industria en general; y (v) evaluar como un inversionista potencial específico impactaría nuestros resultados futuros. Porque creemos que tomamos decisiones en relación con nuestro desempeño con perspectiva a largo plazo, creemos que es apropiado remover los efectos de elementos a corto plazo que no esperamos que afecte el desempeño de nuestras propiedades a largo plazo. El desempeño a largo plazo de nuestras propiedades generalmente se rige por los ingresos de las rentas. Creemos que a los inversionistas les es más útil si la información que está disponible para ellos les permite alinear sus análisis y evaluación de nuestros resultados operativos junto con los mismos lineamientos que nuestra administración utiliza para la planeación y ejecución de la estrategia para nuestros negocios.

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

Mientras que creemos que nuestras medidas definidas FFO son medidas suplementarias importantes, ni AMEFIBRA ni nuestras medidas de FFO deberían utilizarse solas debido a que excluyen componentes económicos significativos del ingreso neto antes de otros ingresos registrados bajo las IFRS y por consiguiente se limitan a herramientas analíticas. Por consiguiente, estas son tan solo algunas de las muchas medidas que utilizamos cuando analizamos nuestro negocio. Algunas de estas limitaciones son:

- Ajustes a valor de mercado a la evaluación de propiedades de inversión y pérdidas y ganancias de adquisiciones y disposiciones de propiedades, representan cambios en el valor de las propiedades. Al excluir estas pérdidas y ganancias, FFO no captura los cambios efectuados en el valor de propiedades adquiridas o utilizadas que resulten de cambios en las condiciones del mercado.
- Las pérdidas y ganancias de tipo de cambio de moneda extranjera que son excluidas de nuestras medidas definidas FFO generalmente son reconocidas con base a movimientos en tarifas de tipos de cambio de moneda extranjera a través de una fecha específica. La liquidación definitiva de nuestros activos netos cuyos valores son en moneda extranjera, es indefinida en cuanto a tiempo y cantidad. Nuestras medidas FFO se limitan a que no reflejan los cambios actuales del período en los activos netos que resultaron de los movimientos de tipos de cambio periódicos de moneda extranjera.
- Las pérdidas y ganancias por la liquidación anticipada de la deuda que son excluidas de nuestras medidas definidas FFO pueden proporcionarnos un beneficio o un costo, ya que podemos estar liquidando nuestra deuda en menos o más de nuestra obligación futura.

- Se refiere a pérdidas o ganancias no realizadas en el valor razonable de los instrumentos financieros (incluye instrumentos relacionados con deuda y patrimonio)
- Los gastos actuales del impuesto sobre la renta que son excluidos de nuestras medidas definidas FFO representan los impuestos que son pagados.
- Se refiere a la amortización de los costos financieros asociados con la obtención de deuda.
- Se refiere a las pérdidas o ganancias contables no realizadas que resultan de cambios en la determinación del valor razonable de la deuda.
- Se refiere al impacto de la compensación que es pagada en las CBFi y, en consecuencia, a sus implicaciones dilutivas.

Compensamos estas limitaciones al utilizar nuestras medidas FFO solo junto con el ingreso neto antes de otros ingresos registrados bajo las IFRS cuando tomamos nuestras decisiones. Esta información debería leerse junto con nuestros estados financieros completos elaborados bajo las IFRS. Para asistir a los inversionistas en compensar estas limitaciones, hemos reconciliado nuestras medidas FFO en nuestros ingresos netos antes de otros ingresos registrados bajo las IFRS.

Cobertura de Cargos Fijos es una medida financiera que no pertenece a IFRS que definimos como los *EBITDA* Ajustados divididos entre el total de cargos fijos. Los cargos fijos consisten en los gastos de ingresos netos ajustados por amortización de costos financieros y descuentos de deudas (primas) e interés capitalizado. Utilizamos cobertura de cargos fijos para medir nuestra liquidez. Creemos que la cobertura de cargos fijos es importante y de utilidad para inversionistas porque permite a los inversionistas de ingresos fijos medir nuestra habilidad para realizar pagos de intereses sobre saldos de adeudos y para realizar dividendos a los titulares de nuestros CBFi. Nuestros registros de cobertura de cargos fijos podrían no ser comparables con las coberturas de cargos fijos que reportan otras compañías.

Comisión por Incentivo una cuota anual pagada bajo el acuerdo administrativo al administrador cuando el total acumulado de los rendimientos de los tenedores de CBFi supera el rendimiento esperado anual acordado, pagable en CBFis.

Clasificación de Mercados

- **Mercados de Consumo** incluyen la logística de mercado de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados cuentan con grandes centros de población con alto consumo per cápita y están ubicados cerca de los principales puertos marítimos, aeropuertos y sistemas de transporte terrestre.
- **Mercados de Manufactura** incluye los mercados de manufactura de Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez. Estos mercados se benefician de grandes centros de población, pero normalmente no están tan vinculados a la cadena de suministro global, sino que sirven al consumo local y, a menudo, son menos limitados por la oferta.

Renta Neta Efectiva ("RNE") es calculada al inicio de la renta usando el flujo estimado total que será recibido por esta renta (incluyendo la renta base y reembolso de gastos) de manera anualizada. El número por pie cuadrado es calculado dividiendo la renta neta efectiva anualizada por los pies cuadrados ocupados de la renta.

Utilidad Operativa Neta ("NOI" por sus siglas en inglés) es una medida financiera que no pertenece a IFRS usada para medir nuestro desempeño operativo y representa el ingreso por las rentas menos los gastos de las rentas.

Mercados no-estratégicos: Hermosillo, Guanajuato, Laredo, Matamoros, Querétaro y Silao.

Portafolio Operativo incluye propiedades industriales estabilizadas. Los activos destinados para venta no se incluyen dentro del portafolio.

Mejoras a las Propiedades son la adición de mejoras estructurales permanentes o la restauración de los componentes de un edificio o de una propiedad que mejorarán el valor total de la propiedad o aumentarán su vida útil. Las mejoras de la propiedad son generalmente independientes de cualquier arrendamiento particular como parte del mantenimiento general en el tiempo (pero pueden incurrirse simultáneamente con un compromiso de arrendamiento).

Cambio en renta – Efectivo el cambio en el alquiler (efectivo) representa el cambio en el inicio de las tarifas de alquiler según el contrato de arrendamiento, en los arrendamientos nuevos y renovados, iniciados durante los períodos en comparación con las tarifas de alquiler final anteriores en ese mismo espacio. Esta medida excluye cualquier arrendamiento a corto plazo, definido como un plazo de menos de un año, períodos de alquiler gratuitos y tasas de reclamo definidas como el 50% o menos de la tasa estabilizada.

Cambio en renta – neta efectiva representa el cambio porcentual en la renta neta efectiva del alquiler (tasa promedio durante el plazo del arrendamiento), en renovaciones y nuevos arrendamientos iniciados durante el período en comparación con el porcentaje de la renta neta efectiva vigente anterior en ese mismo espacio. Esta medida excluye los arrendamientos a corto plazo de menos de un año y los pagos remanentes.

Retención son los pies cuadrados de todos los arrendamientos iniciados durante el periodo que son arrendados por los por los arrendatarios existentes, divididos entre los pies cuadrados de todos los arrendamientos terminados y rentados durante el período que se reporta, excluyendo los pies cuadrados de arrendatarios que incumplieron o compraron antes de la terminación de su arrendamiento, y arrendatarios a corto plazo, las rentas de menos de un año.

Mismas Propiedades. Nuestras métricas de mismas propiedades son medidas financieras que no pertenecen a IFRS, que se utilizan en la industria de bienes raíces y se esperan por parte de los analistas e inversionistas, tanto en términos netos efectivos como en efectivo. Evaluamos el desempeño operativo de las propiedades en operaciones que son de nuestra propiedad utilizando un análisis de “Mismas Propiedades” porque la población de propiedades en este análisis es consistente periodo a periodo, eliminando de esta manera los efectos de cambios en la composición de la cartera sobre medidas de desempeño.

Hemos definido el portafolio de mismas propiedades por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2023, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2022, y que han estado en operación durante los mismos periodos de tres meses en 2022 y 2023. Eliminamos de la población todas las propiedades que fueron entregadas a un tercero en ambos periodos. Creemos que los factores que causan impacto en ingresos de rentas, gastos de rentas y en el NOI en la cartera de “Mismas Propiedades” generalmente son los mismos que los del total de la cartera en operaciones.

Como nuestra medida para Mismas Propiedades es una medida financiera que no pertenece a IFRS, tiene ciertas limitaciones como herramienta analítica y puede variar entre empresas inmobiliarias raíces. Como resultado, proporcionamos una conciliación de nuestros ingresos por arrendamiento, recuperaciones de arrendamientos, y gastos de operación de nuestros estados financieros elaborados conforme la IFRS con el NOI de las mismas propiedades con explicaciones sobre cómo se calculan estas métricas. Además, eliminamos ciertos elementos que no sean dinero en efectivo, tales como los ajustes en la nivelación de las rentas, incluidos en los estados financieros elaborados conforme a las IFRS para reflejar una cantidad en efectivo de Mismas Propiedades. Para etiquetar claramente estas métricas, se clasifican como NOI Mismas Propiedades – Neto Efectivo y NOI Mismas Propiedades – Efectivo.

Lo siguiente es una reconciliación de los ingresos por renta y gastos de operación, como se incluyó en estados de utilidad integrales, a los montos respectivos en nuestro análisis de portafolio de mismas propiedades:

en miles de dólares estadounidenses	2024	2023	Cambio (%)
Ingresos por arrendamiento:			
Según estados de utilidad integral	88,507	75,246	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(6,589)	(1,097)	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	690	(914)	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	82,607	73,235	
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral	(12,210)	(9,726)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	1,299	330	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	(10,911)	(9,396)	
NOI			
Según estados de utilidad integral	76,297	65,520	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(5,290)	(766)	
Ajuste por nivelación de rentas	690	(914)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	71,696	63,839	12.3%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	(690)	914	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	71,007	64,754	9.7%

- a) Para calcular el ingreso en Mismas Propiedades, se excluyen las comisiones netas de terminación y de renegociación que nos permiten evaluar el crecimiento o disminución de los ingresos por arrendamiento de propiedades adquiridas o vendidas a terceros durante el período sin tener en cuenta los elementos de una sola vez que no son indicativos del desempeño operativo recurrente de la propiedad.

Mismas propiedades ocupación promedio representa el porcentaje ocupado promedio de la cartera de la misma propiedad para el periodo.

Mejoras de los inquilinos son los costos para preparar una propiedad para arrendamiento a un nuevo inquilino o la salida de un inquilino existente. Se espera razonablemente que las mejoras de los inquilinos proporcionen beneficios más allá del plazo del arrendamiento para futuros inquilinos, y generalmente se considera que son consistentes con edificios comparables en el mercado.

NOI estabilizado es igual a los doce meses estimados de ingresos brutos potenciales por renta (renta base, incluidas las rentas por encima o por debajo del mercado más los reembolsos de gastos de operación) multiplicados por 95% para ajustar los ingresos a un factor de vacantes estabilizado del 5%, menos los gastos de operación estimados.

Ocupación Promedio en Mismas Propiedades representa el porcentaje promedio de ocupación del portafolio de Mismas Propiedades para el periodo.

Inversión Total Estimada (“ITE”) representa el costo total estimado de desarrollo o expansión, incluyendo la tierra, el desarrollo y los costos de arrendamiento. Se base en las proyecciones actuales y está sujeto a cambios. Las transacciones en pesos se convierten a dólares estadounidenses al tipo de cambio al cierre del periodo o a la fecha de inicio de desarrollo para efectos del cálculo de desarrollo inicia en cualquier periodo.

Cuentas por cobrar representan el total de cuentas por cobrar a inquilinos menos la reserva para cuentas incobrables:

en miles	31 marzo de 2024		31 de diciembre de 2023		Incremento (disminución)	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Cuentas por cobrar a inquilinos	133,291	7,992	104,393	6,179	28,898	1,813
Reserva para cuentas incobrables	(7,054)	(423)	(3,865)	(229)	(3,189)	(194)
Total	126,237	7,569	100,528	5,950	25,709	1,619
% de reserva	5%	5%	4%	4%		20%

Costos de Rotación representan los costos incurridos en relación con la firma de un arrendamiento, incluyendo comisiones de arrendamientos y mejoras del arrendatario, y son presentados para los contratos iniciados durante el periodo. Las mejoras del arrendatario incluyen costos por la preparación de un espacio para un nuevo arrendatario y para la renovación de un arrendamiento con el mismo arrendatario. Excluye costos por la preparación de un espacio que es rentado por primera vez (ejemplo: en una nueva propiedad de desarrollo y arrendamientos de corto plazo de menos de un año).

Adquisiciones de Valor Adicional (“VAA”) son propiedades que adquirimos por las que creemos que el descuento en el precio atribuido a los retos de operación puede traer retornos más grandes una vez que se establezca la propiedad, en comparación con propiedades estabilizadas que no son Adquisiciones de Valor Agregado. Las Adquisiciones de Valor Agregado deben de tener las siguientes características: desocupación por arriba de un 20%; (ii) plazos de terminación de renta de corto plazo, típicamente durante los dos años de ser dueños de la propiedad; (iii) importantes mejoras de capital que se requieren, que deben ser superiores al 10% del valor de compra y que deben de ser invertidos dentro de los primeros dos años que se adquirió la propiedad. Estas propiedades no están incluidas dentro del Portafolio en Operación.

Metodología de Valuación las metodologías aplicadas para la valuación de los activos y los factores que integran cada enfoque, al finalizar se presentaran los rangos de las tasas utilizadas, así como las rentas de mercado de todo el portafolio. Existen tres métodos aceptados para la valuación de un bien raíz:

- Enfoque de Ingresos
- Enfoque Comparativo de Mercado
- Enfoque de Costos

La selección de la metodología a utilizar depende de las características del inmueble en estudio y de la cantidad y calidad de la información disponible.

Enfoque de Ingresos

En el enfoque de ingresos el valor se estima en base a la capacidad de generar ingresos de la propiedad. Existen dos metodologías, la capitalización directa y el método de flujo de efectivo.

Flujo de Efectivo Descontado

Este método ofrece la oportunidad de identificar el crecimiento en el ingreso sobre un periodo de tiempo preestablecido de la inversión. El valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros. Estos beneficios representan los flujos de efectivo anuales (positivos o negativos) sobre un periodo de tiempo, más la ganancia neta derivada de la venta hipotética del inmueble al final del periodo de inversión. Dentro de este análisis es necesaria la aplicación de dos diferentes tasas.

- Una tasa de descuento aplicable a los flujos de efectivo futuros y determinada primordialmente por el riesgo asociado al ingreso, y
- Una tasa de capitalización utilizada para obtener el valor futuro del inmueble basada en condiciones futuras de mercado estimadas.

Estas tasas se determinan en base a:

- Las constantes entrevistas que tenemos con los desarrolladores, brokers, clientes y jugadores activos en el mercado para conocer su expectativa de TIR (antes de deuda o sin apalancamiento).
- Principalmente se analizan las transacciones reales en el mercado. Dado que somos una empresa líder en el sector inmobiliario tenemos una amplia experiencia en la mayoría de las transacciones de compra y contamos con el detalle de éstas previo y durante la compra, lo cual nos permite fundamentar y tener una base sólida a la hora de seleccionar nuestras tasas.

Capitalización Directa

Este método convierte el Ingreso Neto de Operación en una indicación de valor mediante el uso de una tasa de capitalización apropiada y basada en la información de mercado y las expectativas de los inversionistas. En el caso de un inmueble multiusuario, la tasa de capitalización puede aplicarse al Ingreso Neto de Operación Estabilizado, menos el valor presente de los gastos realizados para alcanzar la estabilidad del ingreso y obtener de esta forma una indicación del valor.

Enfoque Comparativo de Mercado

El Enfoque Comparativo de Mercado considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable, en la misma área de Mercado. Las características de las operaciones identificadas se comparan a las del sujeto bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de la venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc.

Enfoque de Costos

En el Enfoque de Costos la valuación se basa en el principio de sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor Nuevo de reposición de las construcciones y el valor de Mercado del terreno y descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia. Este Enfoque no se considera confiable debido a que los inversionistas no utilizan esta metodología para identificar valores para propósitos de compra; por tal motivo este enfoque no es empleado para la valuación de los activos que componen la FIBRA Prologis.

Selección de la Metodología

El mercado objeto para cualquier bien raíz, se integra de aquellas entidades capaces de beneficiarse del Mayor y Mejor Uso de una propiedad, de buena voluntad y pagando un precio justo. En el caso de las propiedades en estudio que componen la FIBRA Prologis, el tipo de comprador será típicamente un desarrollador/inversionista, por lo tanto, nuestros estudios replican el análisis que tanto el desarrollador como inversionista realizan para tomar sus decisiones.

Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada (“CAP”) la tasa se calcula como el NOI Estabilizado dividido entre el Costo de Adquisición.



First Quarter 2024

FIBRA Prologis Financial Information

Pharr Bridge #8, Reynosa, Mexico

Table of Contents



Interim Condensed Financial
Statements

Supplemental Financial
Information

FIBRA Prologis Announces First Quarter 2024 Earnings Results

MEXICO CITY (April 17, 2024) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico, today reported results for the first quarter 2024.

HIGHLIGHTS FROM THE QUARTER:

- Net effective rents on rollover were 47.7 percent.
- Period-end and average occupancy were 99.6 and 99.4 percent, respectively.
- Customer retention was 75.4 percent.
- Same store cash NOI was 12.3 percent.
- 10 buildings generating solar energy.

Net earnings per CBF1 was Ps. 6.1383 (US\$0.3505) for the quarter compared with Ps. 1.0444 (US\$0.0548) for the same period in 2023.

Funds from operations (FFO), as modified by FIBRA Prologis per CBF1, was Ps. 0.8416 (US\$0.0492) for the quarter compared with Ps. 0.9044 (US\$0.0474) for the same period in 2023.

SOLID OPERATING RESULTS

“FIBRA Prologis had an excellent start to 2024, we continue to see outstanding operational and financial results,” said Héctor Ibarzabal, CEO of FIBRA Prologis. “Market conditions remain strong and favorable with demand for logistics real estate holding steady across our six markets.”

Operating Portfolio	1Q24	1Q23	Notes
Period End Occupancy	99.6%	98.4%	<i>Five of our markets are above 99%.</i>
Average Occupancy	99.4%	98.4%	
Leases Commenced	1.2 MSF	1.4 MSF	<i>Activity primarily concentrated in Juarez, Monterrey, and Reynosa.</i>
Customer Retention	75.4%	84.1%	
Net Effective Rent Change	47.7%	38.5%	<i>Led by Tijuana, Juarez, and Monterrey.</i>
Same Store Cash NOI	12.3%	10.4%	<i>Led by annual rent increases and rent change plus stronger peso.</i>
Same Store Net Effective NOI	9.7%	9.0%	<i>Led by annual rent increases and rent change plus stronger peso.</i>

STRONG FINANCIAL POSITION

As of March 31, 2024, FIBRA Prologis’ leverage was 2.6 percent and liquidity was approximately Ps. 20.8 billion (US\$1.2 billion), which included Ps. 8.3 billion (US\$500 million) of available capacity on its unsecured credit facility and Ps. 12.4 billion (US\$744 million) of unrestricted cash.

UPDATED GUIDANCE FOR 2024

(US\$ in million, except per CBFI amounts)		
FX = Ps\$19 per US\$1.00		
	Low	High
Same Store Cash NOI	8.5%	10.5%
Building Acquisitions	US\$200	US\$400

WEBCAST & CONFERENCE CALL INFORMATION

FIBRA Prologis will host a live webcast/conference call to discuss quarterly results, current market conditions and future outlook. Here are the event details:

- Thursday, April 18, 2024, at 9 a.m. Mexico Time.
- Access the live webcast at www.fibraprologis.com, in the Investor Relations section, by clicking Events.
- Dial in: +1 888 596 4144 or +1 646 968 2525 and enter Passcode 4603995.

A telephonic replay will be available April 18 - May 2 at +1 800 770 2030 from the U.S. and Canada or at +1 609 800 9909 from all other countries using conference code 4603995. The replay will be posted in the Investor Relations section of the FIBRA Prologis website.

ABOUT FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of March 31, 2024, FIBRA Prologis was comprised of 236 logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 46.9 million square feet (4.4 million square meters) of gross leasable area.

FORWARD-LOOKING STATEMENTS

The statements in this release that are not historical facts are forward-looking statements. These forward-looking statements are based on current expectations, estimates and projections about the industry and markets in which FIBRA Prologis operates, management’s beliefs and assumptions made by management. Such statements involve uncertainties that could significantly impact FIBRA Prologis financial results. Words such as “expects,” “anticipates,” “intends,” “plans,” “believes,” “seeks,” “estimates,” variations of such words and similar expressions are intended to identify such forward-looking statements, which generally are not historical in nature. All statements that address operating performance, events or developments that we expect or anticipate will occur in the future — including statements relating to rent and occupancy growth, acquisition activity, development activity, disposition activity, general conditions in the geographic areas where we operate, our debt and financial position, are forward-looking statements. These statements are not guarantees of future performance and involve certain risks, uncertainties and assumptions that are difficult to predict. Although we believe the expectations reflected in any forward-looking statements are based on reasonable assumptions, we can give no assurance that our expectations will be attained and therefore, actual outcomes and results may



differ materially from what is expressed or forecasted in such forward-looking statements. Some of the factors that may affect outcomes and results include, but are not limited to: (i) national, international, regional and local economic climates, (ii) changes in financial markets, interest rates and foreign currency exchange rates, (iii) increased or unanticipated competition for our properties, (iv) risks associated with acquisitions, dispositions and development of properties, (v) maintenance of real estate investment trust (“FIBRA”) status and tax structuring, (vi) availability of financing and capital, the levels of debt that we maintain and our credit ratings, (vii) risks related to our investments (viii) environmental uncertainties, including risks of natural disasters, (ix) risks related to the coronavirus pandemic, and (x) those additional factors discussed in reports filed with the “Comisión Nacional Bancaria y de Valores” and the Mexican Stock Exchange by FIBRA Prologis under the heading “Risk Factors.” FIBRA Prologis undertakes no duty to update any forward-looking statements appearing in this release.

Non-Solicitation - Any securities discussed herein or in the accompanying presentations, if any, have not been registered under the Securities Act of 1933 or the securities laws of any state and may not be offered or sold in the United States absent registration or an applicable exemption from the registration requirements under the Securities Act and any applicable state securities laws. Any such announcement does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy the securities discussed herein or in the presentations, if and as applicable.

INVESTOR RELATION CONTACTS

Alexandra Violante, Tel: +52 55 1105 2955, aviolante@prologis.com

Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, mchavez@prologis.com

MEDIA CONTACTS

Begoña Sordo, Tel: +52 55 1105 2946, bsordo@prologis.com



Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver,
S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver, División Fiduciaria

**Interim Condensed Financial
Statements as of March 31, 2024,
and December 31, 2023, and for
the three months ended March 31,
2024 and 2023**



Table of content

Page

2	First Quarter 2024 Earnings Report
3	First Quarter 2024 Management Overview
8	Independent Auditors' limited review Report on Interim Condensed Financial Statements
10	Interim Condensed Statement of Financial Position
11	Interim Condensed Statement of Comprehensive Income
12	Interim Condensed Statement of Changes in Equity
13	Interim Condensed Statements of Cash Flows
14	Notes to the Interim Condensed Financial Statements

First Quarter 2024 Earnings Report

The statements in this release that are not historical facts are forward-looking statements. These forward-looking statements are based on current expectations, estimates and projections about the industry and markets in which FIBRA Prologis operates, management's beliefs and assumptions made by management. Such statements involve uncertainties that could significantly impact FIBRA Prologis financial results. Words such as "expects," "anticipates," "intends," "plans," "believes," "seeks," "estimates," variations of such words and similar expressions are intended to identify such forward-looking statements, which generally are not historical in nature. All statements that address operating performance, events or developments that we expect or anticipate will occur in the future — including statements relating to rent and occupancy growth, acquisition activity, development activity, disposition activity, general conditions in the geographic areas where we operate, our debt and financial position, are forward-looking statements. These statements are not guarantees of future performance and involve certain risks, uncertainties and assumptions that are difficult to predict. Although we believe the expectations reflected in any forward-looking statements are based on reasonable assumptions, we can give no assurance that our expectations will be attained and therefore, actual outcomes and results may differ materially from what is expressed or forecasted in such forward-looking statements. Some of the factors that may affect outcomes and results include, but are not limited to: (i) national, international, regional and local economic climates, (ii) changes in financial markets, interest rates and foreign currency exchange rates, (iii) increased or unanticipated competition for our properties, (iv) risks associated with acquisitions, dispositions and development of properties, (v) maintenance of real estate investment trust ("FIBRA") status and tax structuring, (vi) availability of financing and capital, the levels of debt that we maintain and our credit ratings, (vii) risks related to our investments (viii) environmental uncertainties, including risks of natural disasters, and (ix) those additional factors discussed in reports filed with the "Comisión Nacional Bancaria y de Valores" and the Mexican Stock Exchange by FIBRA Prologis under the heading "Risk Factors." FIBRA Prologis undertakes no duty to update any forward-looking statements appearing in this release.

Non-Solicitation - Any securities discussed herein or in the accompanying presentations, if any, have not been registered under the Securities Act of 1933 or the securities laws of any state and may not be offered or sold in the United States absent registration or an applicable exemption from the registration requirements under the Securities Act and any applicable state securities laws. Any such announcement does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy the securities discussed herein or in the presentations, if and as applicable.

First Quarter 2024 Management Overview

Letter from Hector Ibarzabal, CEO, FIBRA Prologis

Dear shareholders:

2024 has started with outstanding operational and financial results. We continue to see favorable market conditions, with an almost 100% occupancy and continuous rental growth.

Leasing volume was 1.2 million square feet, with an average term of 76 months and renewals comprising 96 percent of first quarter activity. Occupancy reached 99.6 percent. Net effective rents on rollover were 47.7 percent for the quarter. Same store cash NOI was positive 12.3 percent due to rent change, annual rent increases and stronger peso.

Our markets saw a slight increase in vacancy of 20 basis points to 1.7 percent, still at very healthy levels. Net absorption for the quarter was 7.8 million square feet, roughly in-line with the past quarter.

We continue to expect 29 million square feet in net absorption in our markets, given the current low levels of available product in the locations clients desire and with adequate energy. We have reduced our expectations for completions slightly, given a sharp pullback in construction starts in the quarter. As such, we now forecast 1.9 percent vacancy by year-end, a slight increase versus current levels.

In March, FIBRA Prologis successfully completed a follow-on offering of our CBFIs, raising around US\$570 million. I am very thankful for the support provided by our certificate holders. The proceeds will be used to fund acquisitions from Prologis and third parties.

Moving to another topic, ESG is imbedded our DNA and we have very ambitious goals. As part of our commitment to incorporate our renewable energy within our facilities, we began the installation of seven solar projects that will provide us with 3.5 MW of clean energy in addition to ten more already operating. We continue to hold ourselves to the highest standards in our daily work and in our long-term vision.

In summary, our strategy continues to be reflected in our results. We are off to a great start and look forward to an extraordinary year. We will remain disciplined with our capital and straightforward in assessing the market environment. I believe that we have the strongest balance sheet in the sector, which will allow us to be opportunistic. All of this, combined with the strength of our dedicated and talented team, we will be able to continue to deliver results. We thank you for your ongoing support.

Sincerely,

Héctor Ibarzabal

Chief Executive Officer

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico and is prohibited from investing in real estate outside of Mexico. The below statement is valid for 92 days from the posting date. FIBRA Prologis intends to publish a new qualified notice at least once every 92 days going forward as required under the U.S. Treasury Regulations.

In accordance with U.S. Treasury Regulations Sections (hereafter, Treas. Reg. §) 1.1446-4(b)(4) and 1.1446(f)-4(b)(3)(iii), this is a qualified notice (the “Notice”) with respect to:

- i. the distribution of USD \$0.0353 per unit, in cash and property, declared by FIBRA Prologis on April 17, 2024 (the “PTP Designated Date” within the meaning in §1.1446(f)-4(b)(3)(ii)(B)) to be paid on May 2, 2024, to record holders as of April 30, 2024, and
- ii. the transfers of interests in FIBRA Prologis units during 2024

The distribution consists of the following components as required to be disclosed under Treas. Reg. § 1.1446-4(f)(3), in USD, for US NRA withholding tax purposes.

	\$US Per Unit Amount
US Sourced FDAP subject to withholding ¹	\$0.0000
US Sourced FDAP not subject to withholding ²	\$0.0000
Effectively Connected Income not subject to withholding ³	\$0.0000
Effectively Connected Income subject to withholding ⁴	\$0.0000
All Other Amounts (none of which is subject to withholding) ⁵	\$0.0353

In accordance with Treas. Reg. §§1.1446-4(b)(4) and 1.1446(f)-4(b)(3)(ii), FIBRA Prologis was not engaged in a trade or business within the United States at any time during the 2024 taxable year of the partnership through the PTP Designated Date.

¹ Treas. Reg. § 1.1446-4(f)(3)(i).

² Treas. Reg. § 1.1446-4(f)(3)(ii).

³ Treas. Reg. § 1.1446-4(f)(3)(iii).

⁴ Treas. Reg. § 1.1446-4(f)(3)(iv).

⁵ Treas. Reg. § 1.1446-4(f)(3)(v).

The interim condensed financial statements included in this report were prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”) issued by the International Accounting Standards Board (“IASB”).

Please read this in conjunction with the interim condensed financial statements.

Management Overview

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of March 31, 2024, FIBRA Prologis owned 236 logistics and manufacturing facilities in six strategic markets in Mexico totaling 46.9 million square feet (4.4 million square meters) of gross leasable area (GLA). These properties were leased to 243 customers, including third-party logistics providers, transportation companies, retailers and manufacturers.

Approximately 65.5 percent of our net effective rents are in global logistics markets (Global Markets) and the remaining 34.5 percent are in regional manufacturing markets (Regional Markets). Global Markets include Mexico City, Guadalajara and Monterrey. These markets are highly industrialized and consumption-driven. They benefit from proximity to principal highways, airports and rail hubs, and their presence in highly populated areas offers tangible benefits from the sustained growth of the middle class. Regional Markets include Ciudad Juarez, Tijuana and Reynosa—industrial centers for the automotive, electronics, medical and aerospace industries, among others. These markets benefit from a ready and qualified workforce as well as proximity to the U.S. border.

The operating results that follow are consistent with how management evaluates the performance of the portfolio.

Our first quarter financial information includes results from January 1, 2024, through March 31, 2024. During the quarter ended March 31, 2024, and through the date of this report, the following activity supported our business priorities and strategy:

- **Operating results:**

Operating Portfolio	1Q 2024	1Q 2023	Notes
Period End Occupancy	99.6%	98.4%	<i>Five of our markets are above 99%.</i>
Leases Commenced	1.2 MSF	1.4 MSF	<i>Activity primarily concentrated in Juarez, Monterrey, and Reynosa.</i>
Customer Retention	75.4%	84.1%	
Net Effective Rent Change	47.7%	38.5%	<i>Led by Tijuana, Juarez, and Monterrey.</i>
Same Store Cash NOI	12.3%	10.4%	<i>Led by annual rent increases and rent change plus stronger peso.</i>
Turnover Cost on Leases Commenced (per square feet)	US\$2.38	US\$2.68	

- **Capital deployment activities:**

US\$ in millions	1Q 2024	1Q 2023	Notes
Acquisition Price	US\$5.9		<i>A Last Touch building acquisition from a third party in Mexico City.</i>
Building GLA (thousand sf)	50 SF		
Weighted avg. stabilized cap rate	7.9%		

We use a same-store analysis to evaluate the performance of our owned operating properties. The population of the properties in this analysis is consistent from period to period, which eliminates the effects of changes in portfolio composition on performance metrics. In our view, the factors that affect rental revenues, rental expenses and NOI in the same store portfolio are generally the same as they are across the total portfolio. Our same store is measured in U.S. dollars and includes the effect of year-over-year movements in the Mexican peso.

Operational Outlook

Net absorption of modern products in our markets during the third quarter was 7.8 million square feet, stable versus the prior quarter.

Market vacancy in our markets rose 20 basis points quarter over quarter to 1.7 percent, mostly due to higher vacancy in Reynosa. Still, we highlight that all our markets are below 3 percent vacancy and with very healthy supply/demand balance going forward.

We have also been happy to see an increase in client pipelines and new leasing activity in the border, which should reflect in stable vacancy going forward.

Regarding property values, we reported a 7.5 percent same-store value increase, supported in the sharp increase in rents seen in Mexico City recently, and to a lesser extent Guadalajara. We believe values will continue on the rise for the remainder of the year, albeit likely at a slower pace than this quarter's.

Acquisitions

Our exclusivity agreement with our sponsor, Prologis, gives us access to an important proprietary acquisition pipeline. As of the end of the quarter, Prologis and FIBRA Prologis had 3.7 million square feet under development or pre-stabilization, of which 48.9 percent was leased or pre-leased. Our exclusive access to the Prologis pipeline is a competitive advantage for FIBRA Prologis as it gives us the option to acquire high-quality buildings in our existing markets.

While third-party acquisitions are also possible for FIBRA Prologis, they depend on the availability of products that meet our criteria for quality and location. All potential acquisitions, regardless of source, are evaluated by management and factor in real estate and capital market conditions. They are subject to approval by FIBRA Prologis' Technical Committee according to its bylaws.

Currency Exposure

At quarter end, our U.S.-dollar-denominated revenues represented 67.4 percent of annualized net effective rents, resulting in peso exposure of approximately 32.6 percent. In the near term, we expect peso-denominated revenues to be in the range of 35 percent of annualized net effective rents.

Liquidity and Capital Resources

Overview

We believe our ability to generate cash from operating activities and available financing sources (including our line of credit), as well as our disciplined balance sheet management, will allow us to meet anticipated acquisition, operating, debt service and distribution requirements.

Near-Term Principal Cash Sources and Uses

As a FIBRA, we are required to distribute at least 95 percent of our taxable income. In addition to distributions to CBFH holders, we expect our primary cash uses will include:

- asset management fee payment.
- capital expenditures and leasing costs on properties in our operating portfolio.
- acquisitions.

We expect to fund our cash needs principally from the following sources, all of which are subject to market conditions:

- available unrestricted cash balances of Ps. 12.4 billion (approximately US\$744 million) as of March 31, 2024, the result of cash flow from operating properties.
- borrowing capacity of Ps. 8.3 billion (US\$500 million) under our unsecured credit facility.

Debt

As of March 31, 2024, we had approximately Ps. 15.3 billion (US\$916 million) of debt at par value with a weighted average effective interest rate of 4.0 percent (a weighted average coupon rate of 4.0 percent) and a weighted average maturity of 6.3 years.

According to the CNBV regulation for the calculation of debt ratios, our loan-to-value and debt service coverage ratios as of March 31, 2024, were 15.0 percent and 24.3 times, respectively.



Independent Auditors' Report on Review of Condensed Interim Financial Statements

To the Technical Committee and Trustors
Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Introduction

We have reviewed the accompanying March 31, 2024 condensed interim financial statements of Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, which comprises:

- the condensed statement of financial position as of March 31, 2024;
- the condensed statement of comprehensive income for the three-month period ended March 31, 2024;
- the condensed statement of changes in equity for the three-month period ended March 31, 2024;
- the condensed statement of cash flows for the three-month period ended March 31, 2024; and
- notes to the condensed interim financial statements.

Management is responsible for the preparation and presentation of this condensed interim financial statements in accordance with International Accounting Standard (IAS) 34, 'Interim Financial Reporting'. Our responsibility is to express a conclusion on these condensed interim financial statements based on our review.

Scope of Review

We conducted our review in accordance with the International Standard on Review Engagements 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". A review of interim financial statements consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

(Continued)



Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying March 31, 2024 condensed interim financial statements are not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34, '*Interim Financial Reporting*'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. P. C. Alejandro Ruiz Luna', written over a circular stamp or seal.

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Mexico City, April 15, 2024

Interim Condensed Statement of Financial Position

in thousands of Mexican pesos	Note	March 31, 2024	December 31, 2023
Assets			
Current assets:			
Cash and cash equivalents	4	\$ 12,411,180	\$ 3,322,815
Trade receivables		126,237	100,528
Value added tax and other receivables		588,817	678,406
Prepaid expenses		93,203	4,586
Exchange rate options		950	2,409
		13,220,387	4,108,744
Non-current assets:			
Investment properties	5	88,674,208	83,406,806
Other investment properties		61,342	58,658
Exchange rate options		51,230	36,703
Other assets		6,843	9,569
		88,793,623	83,511,736
Total assets		\$ 102,014,010	\$ 87,620,480
Liabilities and equity			
Current liabilities:			
Trade payables		\$ 167,514	\$ 166,482
Deferred income		15,834	49,451
Due to related parties	6	14,089	15,877
Current portion of debt	7	70,781	62,219
		268,218	294,029
Non-current liabilities:			
Debt	7	15,279,814	15,473,071
Security deposits		393,992	378,360
		15,673,806	15,851,431
Total liabilities		15,942,024	16,145,460
Equity:			
CBFI holders' capital	8	50,228,615	38,885,136
Other equity accounts and retained earnings		35,843,371	32,589,884
Total equity		86,071,986	71,475,020
Total liabilities and equity		\$ 102,014,010	\$ 87,620,480

The accompanying notes are an integral part of these interim condensed financial statements.

Interim Condensed Statement of Comprehensive Income

in thousands of Mexican pesos, except per CBFi amounts	Note	For the three months ended	
		2024	March 31, 2023
Revenues:			
Rental income		\$ 1,331,711	\$ 1,255,500
Rental recoveries		141,327	141,864
Other property income		39,205	23,733
		1,512,243	1,421,097
Operating expenses and other income and expenses:			
Operating and maintenance		(94,830)	(93,421)
Utilities		(24,135)	(9,810)
Property management fee	6	(41,397)	(39,076)
Real estate taxes		(32,688)	(30,009)
Non-recoverable operating expense		(14,235)	(8,872)
Gain on valuation of investment properties	5	6,395,244	122,047
Asset management fee	6	(157,161)	(132,669)
Professional fees		(20,822)	(18,739)
Interest income		73,502	34,160
Finance costs	9	(166,756)	(187,037)
Unrealized loss on exchange rate hedge instruments		(12,517)	(29,708)
Realized loss on exchange rate hedge instruments		(6,938)	(5,174)
Net exchange gain		8,801	47,174
Other general and administrative expenses		(8,683)	(2,718)
		5,897,385	(353,852)
		7,409,628	1,067,245
Net income			
Other comprehensive loss:			
<i>Items that are not reclassified subsequently to profit or loss:</i>			
Translation loss from functional currency to reporting currency		(1,362,275)	(3,919,031)
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>			
Unrealized gain on interest rate hedge instruments		202	219
		(1,362,073)	(3,918,812)
Total comprehensive income (loss)		\$ 6,047,555	\$ (2,851,567)
Earnings per CBFi	10	\$ 6.14	\$ 1.04

The accompanying notes are an integral part of these interim condensed financial statements.

Interim Condensed Statement of Changes in Equity

For the three months ended March 31, 2024, and 2023

in thousands of Mexican pesos	Number of CBFIs	CBFI holders' capital	Other equity accounts	Repurchase of CBFIs	Retained earnings	Total
Balance as of January 1, 2023	1,021,869,492	\$ 31,149,718	\$ 5,034,978	\$ (5,000)	\$ 23,812,650	\$ 59,992,346
Dividends	-	-	-	-	(1,440,780)	(1,440,780)
Other comprehensive income:						
Translation loss from functional currency to reporting currency	-	-	(3,919,031)	-	-	(3,919,031)
Unrealized gain on interest rate hedge instruments	-	-	219	-	-	219
Net income	-	-	-	-	1,067,245	1,067,245
Total comprehensive (loss) income	-	-	(3,918,812)	-	1,067,245	(2,851,567)
Balance as of March 31, 2023	1,021,869,492	\$ 31,149,718	\$ 1,116,166	\$ (5,000)	\$ 23,439,115	\$ 55,699,999
Balance as of January 1, 2024	1,155,323,953	\$ 38,885,136	\$ (3,677,058)	\$ (5,000)	\$ 36,271,942	\$ 71,475,020
Dividends	26,632,414	1,955,832	-	-	(2,794,068)	(838,236)
CBFIs issued	138,000,000	9,660,000	-	-	-	9,660,000
Rights offering issuance costs	-	(272,353)	-	-	-	(272,353)
Other comprehensive income:						
Translation loss from functional currency to reporting currency	-	-	(1,362,275)	-	-	(1,362,275)
Unrealized gain on interest rate hedge instruments	-	-	202	-	-	202
Net income	-	-	-	-	7,409,628	7,409,628
Total comprehensive (loss) income	-	-	(1,362,073)	-	7,409,628	6,047,555
Balance as of March 31, 2024	1,319,956,367	\$ 50,228,615	\$ (5,039,131)	\$ (5,000)	\$ 40,887,502	\$ 86,071,986

The accompanying notes are an integral part of these interim condensed financial statements.

Interim Condensed Statement of Cash Flows

in thousands of Mexican pesos	For the three months ended March 31,	
	2024	2023
Operating activities:		
Net income	\$ 7,409,628	\$ 1,067,245
Adjustments for:		
Gain on valuation of investment properties	(6,395,244)	(122,047)
Allowance for uncollectible trade receivables	5,198	1,091
Finance costs	166,756	177,911
Interest income	(73,502)	(34,160)
Realized loss on exchange rate hedge instruments	6,938	5,174
Unrealized loss on exchange rate hedge instruments	12,517	29,708
Net unrealized exchange gain	(10,960)	(50,738)
Straight-line of lease rental revenue	757	(15,801)
Change in:		
Trade receivables	(30,907)	(17,412)
Value added tax and other receivables	80,938	95,749
Prepaid expenses	(88,694)	(143,859)
Other assets	2,602	3,184
Trade payables	3,169	(36,928)
Due to related parties	(1,584)	12,050
Security deposits	20,447	1,827
Deferred income	(32,989)	(37,706)
Net cash generated from operating activities	1,075,070	935,288
Investing activities:		
Acquisition of investment properties	(101,526)	-
Capital expenditures on investment properties	(171,629)	(149,130)
Interest income	73,502	34,160
Net cash used in investing activities	(199,653)	(114,970)
Financing activities:		
Acquisition of exchange rate options	-	(37,246)
Dividends paid	(838,236)	(1,440,780)
Payments on debt	(18,485)	(12,342)
Interest paid	(129,503)	(138,854)
CBFIs issued, related to the rights offering	9,660,000	-
Rights offering issuance costs	(264,903)	-
Net cash generated from financing activities	8,408,873	(1,629,222)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	9,284,290	(808,904)
Effect of foreign currency exchange rate changes on cash	(195,925)	(128,863)
Cash and cash equivalents at beginning of the year	3,322,815	2,704,577
Cash and cash equivalents at the end of the period	\$ 12,411,180	\$ 1,766,810
Non-cash transactions:		
Dividends in CBFIs	(1,955,832)	-
Rights offering issuance costs	(7,450)	-
Total non-cash transactions	\$ (1,963,282)	\$ -

The accompanying notes are an integral part of these interim condensed financial statements.

Notes to Interim Condensed Financial Statements

As of March 31, 2024, and December 31, 2023, and for the three months ended March 31, 2024 and 2023
In thousands of Mexican pesos, except per CBFi (Acronym for trust certificates in Spanish),

1. Main activity and structure

Main activity – Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S.A. Institucion de Banca Multiple, Grupo Financiero Actinver, Division Fiduciario or FIBRA Prologis ("FIBRAPL" or the "Trust") is a trust formed according to the Irrevocable Trust Agreement 1721 dated August 13, 2013 ("Date of Inception").

FIBRAPL is a Mexican real estate investment trust authorized by Mexican law (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces, or FIBRA, as per its name in Spanish) with its address on Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, C. P. 05120. The primary purpose of FIBRAPL is the acquisition and/or development of logistics real estate assets in Mexico, generally with the purpose of leasing such assets to third parties under long-term operating leases.

The term of FIBRAPL is indefinite in accordance with the Trust Agreement. FIBRAPL does not have employees, hence, it does not have labor obligations. All administrative services are provided by Prologis Property México, S. A. de C. V. ("Manager"), a wholly owned subsidiary of Prologis, Inc. ("Prologis").

Structure – FIBRAPL's parties are:

Trustor:	Prologis Property México, S. A. de C. V.
First beneficiaries:	CBFI holders
Trustee:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Common representative:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Manager:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

2. Basis of presentation

Interim financial reporting - The accompanying interim condensed financial statements as of March 31, 2024, and for the three months ended March 31, 2024 and 2023 have been prepared in accordance with the International Accounting Standard No. 34 ("IAS no. 34"), interim financial reporting. Therefore, these financial statements do not include all the information required in a complete annual report prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS"). The interim condensed financial statements should be read in conjunction with the annual financial statements as of December 31, 2023, and for the year then ended, prepared in accordance with IFRS.

FIBRAPL management believes that all adjustments and reclassifications that are required for a proper presentation of the financial information are included in these interim condensed financial statements.

3. Summary of significant accounting policies

The significant accounting policies applied in the preparation of the interim condensed financial statements are consistent with those followed in the preparation of, and disclosed in, FIBRAPL's audited financial statements as of December 31, 2023.

The new accounting standards or amendments applicable as of January 1, 2024, did not have a significant impact on the condensed interim financial statements as of March 31, 2024, of FIBRAPL.

4. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents of FIBRAPL were as follows:

in thousands of Mexican pesos	March 31, 2024	December 31, 2023
Cash	\$ 307,629	\$ 338,535
Cash equivalents	12,103,551	2,984,280
Cash and cash equivalents	\$ 12,411,180	\$ 3,322,815

5. Investment properties

The reconciliation of investment properties are as follows:

in thousands of Mexican pesos	For the three months ended March 31,	
	2024	2023
Beginning balance	\$ 83,406,806	\$ 74,733,756
Translation effect from functional currency (*)	(1,412,252)	(4,893,217)
Acquisition of investment property (**)	101,526	-
Capital expenditures, leasing commissions and tenant improvements	171,629	149,130
Straight-line of lease rental revenue	11,255	22,999
Gain on valuation of investment properties	6,395,244	122,047
Investment properties	\$ 88,674,208	\$ 70,134,715

*- The fair value of investment properties is translated from U.S. dollar to Mexican peso. The U.S. dollar to Mexican peso exchange rate are as follows:

	March 31, 2024	December 31, 2023	March 31, 2023	December 31, 2022
Exchange rate	16.6780	16.8935	18.0932	19.3615

** - The acquisition of investment property includes acquisition costs.

Transactions carried out by FIBRAPL in its investment properties were as follows:

in millions, except lease area square feet	Date	Market	Lease area square feet	Acquisition value including closing costs	
				Mexican pesos	U. S. dollars
Acquisition:					
Vallejo DC 4	Jan 31, 2024	Mexico City	50,335\$	101.5\$	5.9
Total acquisition			50,335\$	101.5\$	5.9

FIBRAPL obtained valuations from independent appraisers to determine the fair value of its investment properties.

i) Valuation technique

The valuation model considers the present value of net cash flows to be generated by the property, taking into account the expected rental growth rate, vacancy periods, occupancy rate, lease incentive costs such as rent-free periods and other costs not paid by tenants. The expected net cash flows are discounted using risk adjusted discount rates. Among other factors, the discount rate estimation considers the quality of a building and its location, tenant credit quality and lease terms.

ii) Significant unobservable inputs

	2024	March 31, 2023
Occupancy rate	99.6%	98.4%
Risk adjusted discount rates	From 8.25% to 11.25% Weighted Avg. 9.19%	From 8.25% to 13.50% Weighted Avg. 9.42%
Risk adjusted capitalization rates	From 6.25% to 9.25% Weighted Avg. 7.11%	From 6.75% to 11.50% Weighted Avg. 7.79%

iii) Interrelationship between key unobservable inputs and fair value measurement

The estimated fair value would increase (decrease) if:

- Expected market rental income per market were higher (lower)
- Vacancy periods were shorter (longer)
- The occupancy rate was higher (lower)
- Rent-free periods were shorter (longer) or
- The risk adjusted discount rate were lower (higher)

6. Related party information

Due to related parties

The outstanding balances due to related parties were as follows:

in thousands of Mexican pesos	March 31, 2024	December 31, 2023
Property management fee	\$ 14,089	\$ 14,366
Asset management fee	-	1,511
Total due to related parties	\$ 14,089	\$ 15,877

Transactions with related parties

FIBRAPL is obligated to pay an incentive fee equal to 10.0% of cumulative total CBFH holder returns in excess of an annual compounded expected return of 9.0%, which is measured annually.

Transactions with related parties were as follows:

in thousands of Mexican pesos	For the three months ended	
	2024	March 31, 2023
Asset management fee	\$ 157,161	\$ 132,669
Property management fee	\$ 41,397	\$ 39,076
Leasing commissions	\$ 20,923	\$ 16,048
Development fee	\$ 5,001	\$ 9,020
Maintenance costs	\$ 2,176	\$ 1,991

7. Debt

The following table summarizes the debt of FIBRAPL:

amounts in thousands	Denomination	Maturity date ^(*)	Rate	March 31, 2024		December 31, 2023	
				U. S. dollars	Mexican pesos	U. S. dollars	Mexican pesos
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Secured)	USD	Feb 1, 2026	4.67%	\$ 52,244	\$ 871,325	\$ 52,540	\$ 887,584
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2nd. Section (Secured)	USD	Feb 1, 2026	4.67%	52,244	871,325	52,540	887,584
Metropolitan Life Insurance Company (Secured)	USD	Dec 7, 2026	5.18% ^(***)	66,221	1,104,434	66,714	1,127,033
Green bond (Unsecured)	USD	Apr 22, 2031	3.73%	70,000	1,167,460	70,000	1,182,545
Green bond (Unsecured)	USD	Nov 28, 2032	4.12%	375,000	6,254,250	375,000	6,335,063
Private Placement (Unsecured)	USD	Jul 1, 2039	3.48% ^(**)	300,000	5,003,400	300,000	5,068,050
			Total	915,709	15,272,194	916,794	15,487,859
Debt interest accrued				8,435	140,674	6,613	111,709
Debt premium, net				2,441	40,711	2,664	45,004
Deferred financing cost				(6,176)	(102,984)	(6,470)	(109,282)
			Total debt	920,409	15,350,595	919,601	15,535,290
Less: Current portion of debt				4,244	70,781	3,683	62,219
Total long term debt				\$ 916,165	\$ 15,279,814	\$ 915,918	\$ 15,473,071

* The Maturity date of Green Bond and Private Placement is considering the last due date of the Notes and USPP notes, respectively.

** Weighted average interest rate considering all Private Placement series

*** Weighted average interest rate considering all contracts under MetLife loan

FIBRAPL has an unsecured revolving line of credit with a syndicate of nine banks (“Credit Facility”). FIBRAPL has the option to increase the Credit Facility up to US\$500.0 million subject to lender approval. The Credit Facility has an initial maturity of April 27, 2026, with two one-year extensions at borrower's option, subject to the payment of an extension fee. As of March 31, 2024, and December 31, 2023, FIBRAPL has no outstanding balance.

For the three months ended March 31, 2024, and 2023, FIBRAPL paid interest on debt of \$7.6 million U.S. dollars (\$129.5 million Mexican pesos) and \$7.0 million U.S. dollars (\$138.9 million Mexican pesos), respectively.

As of March 31, 2024, FIBRAPL was in compliance with all of its covenants.

8. Equity

Dividends

FIBRAPL distributed dividends as follows:

		As of March 31, 2024							
		Decree date	Distribution payment date	In cash		In CBFIs		U. S. dollars per CBFi	
in millions, except per CBFi				Mexican pesos	U. S. dollars	Mexican pesos	U. S. dollars		Mexican pesos per CBFi
		Jan 17, 2024	Feb 1, 2024	\$ 708.0	\$ 41.0	\$ 1,652.1	\$ 95.7	2.0428	0.1183
		Feb 22, 2024	Mar 6, 2024	130.2	7.6	303.7	17.8	0.3684	0.0215
Total distributions				\$ 838.2	\$ 48.6	\$ 1,955.8	\$ 113.5		

		As of March 31, 2023							
		Decree date	Distribution payment date	In cash		In CBFIs		U. S. dollars per CBFi	
in millions, except per CBFi				Mexican pesos	U. S. dollars	Mexican pesos	U. S. dollars		Mexican pesos per CBFi
		Jan 18, 2023	Jan 26, 2023	\$ 572.2	\$ 30.5	\$ -	\$ -	0.5600	0.0299
		Feb 24, 2023	Mar 9, 2023	868.6	47.2	-	-	0.8500	0.0462
Total distributions				\$ 1,440.8	\$ 77.7	\$ -	\$ -		

Rights offering

On March 6, 2024, FIBRAPL issued 120,000,000 CBFIs at \$70.00 Mexican pesos per certificate through an offering price. The offering consists of (a) a public offering in Mexico of CBFIs and (b) a concurrent international offering of CBFIs to qualified institutional buyers as defined under Rule 144A under the U.S. Securities Act of 1933, as amended, in transactions exempt from registration thereunder. In connection with this offering, on March 7, 2024, the representatives of the underwriters and initial purchasers exercised the over-allotment option to purchase an additional

18,000,000 CBFIs at same price of offering per CBFI. Proceeds from the subscription offering were \$9,660 million Mexican pesos less issuance cost.

As of March 31, 2024, total CBFIs outstanding were 1,319,956,367.

9. Finance costs

Finance cost of FIBRAPL were as follows:

in thousands of Mexican pesos	For the three months ended March 31,	
	2024	2023
Interest expense	\$ (160,450)	\$ (174,589)
Unused credit facility fee	(5,084)	(9,126)
Amortization of deferred finance cost	(4,999)	(7,438)
Amortization of debt premium	3,777	4,116
Finance costs	\$ (166,756)	\$ (187,037)

10. Earnings per CBFI

The calculated basic and diluted earnings per CBFI are the same in each period, presented as follows:

amounts in thousands	For the three months ended March 31,	
	2024	2023
Net income	\$ 7,409,628	\$ 1,067,245
Weighted average number of CBFIs	1,207,114	1,021,869
Basic and diluted earnings per CBFI	\$ 6.14	\$ 1.04

11. Fair Value of Assets and Liabilities

FIBRAPL has established a control framework in relation to the measurement of fair value. This includes supervision from an internal specialist of all significant fair value measurements, including the fair value of Level 3 inputs (disclosed below).

FIBRAPL management regularly reviews the significant unobservable inputs and valuation adjustments. If third party information is used, such as broker quotes or pricing services to measure fair values, management evaluates the evidence from third parties to support the conclusion that these valuations satisfy the requirements of IFRS, including the level within the fair value hierarchy (discussed below) within which those valuations should be classified.

When the fair value of an asset or liability is measured, FIBRAPL uses observable market data whenever possible. The fair values are classified into different levels within a fair value hierarchy based on the variables used in the valuation techniques as follows:

- Level 1: (Unadjusted) quoted prices in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: Inputs other than quoted market prices included in Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. prices.) or indirectly (i.e. derived from prices).
- Level 3: Data for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

If the variables used to measure the fair value of an asset or liability can be classified into different levels of the fair value hierarchy, then the fair value measurement is categorized in its entirety on the same level of the fair value hierarchy as lowest level that is meaningful to the overall measurement.

The following table shows the carrying amounts and fair values of financial assets and financial liabilities, including their levels in the fair value hierarchy. Trade receivables, other receivables and trade payables, are considered short-term financial instruments as their carrying amount approximates fair value:

in thousands of Mexican pesos	As of March 31, 2024				
	Carrying amount	Fair value			
	Total	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets measured at fair value					
Investment properties	\$ 88,674,208	-\$	-\$	88,674,208	88,674,208
Other investment properties	61,342	-	-	61,342	61,342
Exchange rate options	52,180	-	52,180	-	52,180
	\$ 88,787,730	-\$	52,180	88,735,550	88,787,730
Financial assets not measured at fair value					
Cash and cash equivalents	\$ 12,411,180	-\$	-\$	-\$	-
Trade receivables	126,237	-	-	-	-
Other receivables	8,030	-	-	-	-
	\$ 12,545,447	-\$	-\$	-\$	-
Financial liabilities not measured at fair value					
Trade payables	\$ 167,514	-\$	-\$	-\$	-
Due to related parties	14,089	-	-	-	-
Debt	15,350,595	-	13,312,997	-	13,312,997
	\$ 15,532,198	-\$	13,312,997	-\$	13,312,997

in thousands of Mexican pesos	As of December 31, 2023					
	Carrying amount				Fair value	
	Total	Level 1	Level 2	Level 3	Total	
Financial assets measured at fair value						
Investment properties	\$ 83,406,806	-\$	-\$	83,406,806		83,406,806
Other investment properties	58,658	-	-	58,658		58,658
Exchange rate options	39,112	-	39,112	-		39,112
	\$ 83,504,576	-\$	39,112	83,465,464		83,504,576
Financial assets not measured at fair value						
Cash and cash equivalents	\$ 3,322,815	-\$	-\$	-\$		-
Trade receivables	100,528	-	-	-		-
Other receivables	9,504	-	-	-		-
	\$ 3,432,847	-\$	-\$	-\$		-
Financial liabilities not measured at fair value						
Trade payables	\$ 166,482	-\$	-\$	-\$		-
Due to related parties	15,877	-	-	-		-
Debt	15,535,290	-	13,486,625	-		13,486,625
	\$ 15,717,649	-\$	13,486,625	-\$		13,486,625

FIBRAPL recognizes transfers between levels of the fair value hierarchy at the end of the reporting period during which the change occurred. There have been no transfers between fair value levels during the period.

12. Segment reporting

Operating segment information is presented based on how management analyzes the business, which includes information aggregated by market. The assets and liabilities, and results for these operating segments are presented as of March 31, 2024, and December 31, 2023, and for the three months then ended March 31, 2024, and 2023, respectively. FIBRAPL operates in six geographic markets that represent its reportable operating segments under IFRS 8.

in thousands of Mexican pesos	For the three months ended March 31, 2024						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Revenues:							
Rental income	\$ 567,373	148,765	184,427	178,241	129,216	123,689	1,331,711
Rental recoveries	57,393	15,592	18,070	19,328	16,263	14,681	141,327
Other property income	12,103	2,732	5,222	3,541	8,264	7,343	39,205
	636,869	167,089	207,719	201,110	153,743	145,713	1,512,243
Expenses:							
Operating and maintenance	(36,180)	(12,398)	(11,686)	(14,083)	(10,075)	(10,408)	(94,830)
Utilities	(14,286)	(3,879)	(2,424)	(2,530)	(456)	(560)	(24,135)
Property management fee	(17,763)	(3,701)	(6,305)	(5,755)	(4,467)	(3,406)	(41,397)
Real estate taxes	(14,778)	(2,321)	(1,148)	(5,018)	(3,514)	(5,909)	(32,688)
Non-recoverable operating expenses	(7,713)	(2,107)	(897)	(3,374)	(659)	515	(14,235)
	\$ 546,149	142,683	185,259	170,350	134,572	125,945	1,304,958

in thousands of Mexican pesos	For the three months ended March 31, 2023						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Revenues:							
Rental income	\$ 532,025	\$ 155,876	\$ 161,039	\$ 181,743	\$ 131,416	\$ 93,401	\$ 1,255,500
Rental recoveries	68,482	14,767	20,693	10,423	13,122	14,377	141,864
Other property income	4,951	2,136	4,838	3,097	6,597	2,114	23,733
	605,458	172,779	186,570	195,263	151,135	109,892	1,421,097
Expenses:							
Operating and maintenance	(40,023)	(11,912)	(10,914)	(10,969)	(10,855)	(8,748)	(93,421)
Utilities	(5,010)	(826)	(1,627)	(1,172)	(512)	(663)	(9,810)
Property management fee	(14,528)	(5,209)	(5,175)	(5,216)	(4,656)	(4,292)	(39,076)
Real estate taxes	(14,363)	(2,917)	(1,324)	(3,993)	(3,941)	(3,471)	(30,009)
Non-recoverable operating expenses	(4,468)	(807)	(703)	(229)	(1,640)	(1,025)	(8,872)
	\$ 527,066	\$ 151,108	\$ 166,827	\$ 173,684	\$ 129,531	\$ 91,693	\$ 1,239,909

in thousands of Mexican pesos	For the three months ended March 31,	
	2024	2023
Gross Profit	\$ 1,304,958	\$ 1,239,909
Gain on valuation of investment properties	6,395,244	122,047
Asset management fee	(157,161)	(132,669)
Professional fees	(20,822)	(18,739)
Interest income	73,502	34,160
Finance costs	(166,756)	(187,037)
Unrealized loss on exchange rate hedge instruments	(12,517)	(29,708)
Realized loss on exchange rate hedge instruments	(6,938)	(5,174)
Net exchange gain	8,801	47,174
Other general and administrative expenses	(8,683)	(2,718)
Net income	\$ 7,409,628	\$ 1,067,245

in thousands of Mexican pesos	As of March 31, 2024						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Unsecured debt Total
Investment properties:							
Land	\$ 7,837,233	\$ 1,692,967	\$ 2,367,842	\$ 2,646,131	\$ 1,513,695	\$ 1,676,973	-\$ 17,734,842
Buildings	31,348,929	6,771,869	9,471,370	10,584,526	6,054,781	6,707,892	- 70,939,366
Investment properties	\$ 39,186,162	\$ 8,464,836	\$ 11,839,212	\$ 13,230,657	\$ 7,568,476	\$ 8,384,865	-\$ 88,674,208
Other investment properties	\$ 61,342	-\$	-\$	-\$	-\$	-\$	-\$ 61,342
Debt	\$ 400,740	\$ 876,307	\$ 1,009,916	\$ 597,934	-\$	-\$ 12,465,698	\$ 15,350,595

in thousands of Mexican pesos	As of December 31, 2023						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Unsecured debt Total
Investment properties:							
Land	\$ 7,071,040	\$ 1,630,206	\$ 2,270,486	\$ 2,616,263	\$ 1,414,493	\$ 1,678,876	-\$ 16,681,364
Buildings	28,284,148	6,520,823	9,081,946	10,465,050	5,657,971	6,715,504	- 66,725,442
Investment properties	\$ 35,355,188	\$ 8,151,029	\$ 11,352,432	\$ 13,081,313	\$ 7,072,464	\$ 8,394,380	-\$ 83,406,806
Other investment properties	\$ 58,658	-\$	-\$	-\$	-\$	-\$	-\$ 58,658
Debt	\$ 405,867	\$ 889,798	\$ 1,022,836	\$ 611,191	-\$	-\$ 12,605,598	\$ 15,535,290

13. Commitments and contingencies

FIBRAPL had no significant commitments or contingencies other than those described in these notes as of March 31, 2024 and 2023.

14. Financial statements approval

On April 15, 2024, the issuance of these interim condensed financial statements was authorized by Jorge Roberto Girault Facha, Finance SVP.

* * * * *



Pharr Bridge #8, Reynosa, Mexico

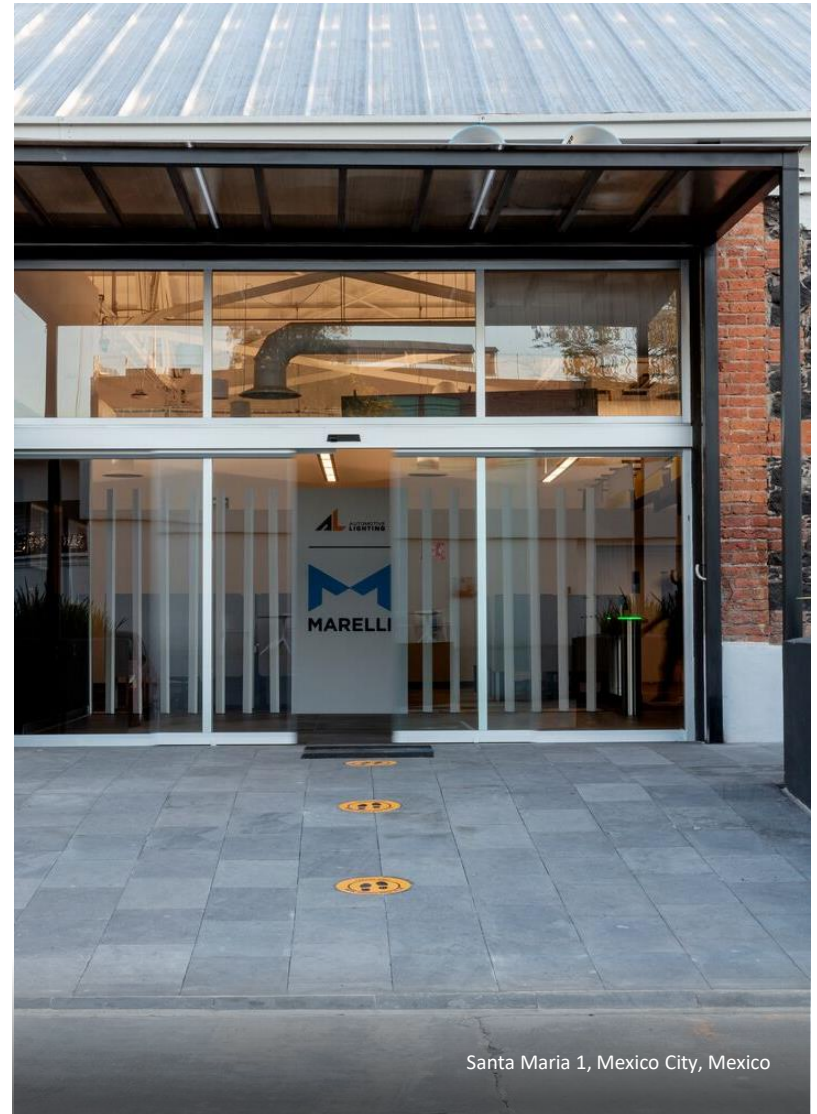
FIRST QUARTER 2024

FIBRA Prologis Supplemental Financial Information

Unaudited

FIBRA Prologis' functional currency is the U.S. Dollar; therefore, FIBRA Prologis' management has elected to present actual comparative U.S. Dollars that represent the actual amounts included in our U.S. Dollar financial statements within this supplemental package, based on the following policies:

- A. Transactions in currencies other than U.S. Dollars (Mexican Pesos) are recognized at the rates of exchange prevailing at the date of the transaction.
- B. Equity items are valued at historical exchange rates.
- C. At the end of each reporting period, monetary items denominated in Mexican Pesos are retranslated into U.S. Dollars at the rates prevailing at that date.
- D. Non-monetary items carried at fair value that are denominated in Mexican Pesos are retranslated at the rates prevailing at the date when the fair value was determined.
- E. Exchange differences on monetary items are recognized in profit or loss in the period in which they occur.



Santa Maria 1, Mexico City, Mexico

Table of Contents

Highlights

- 3 Company Profile
- 5 Company Performance
- 6 Company Fees
- 7 Operating Performance
- 8 2024 Guidance

Financial Information

- 9 Interim Condensed Statements of Financial Position
- 10 Interim Condensed Statements of Comprehensive Income
- 11 Reconciliations of Net Income to FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO, and EBITDA

Operation Overview

- 12 Operating Metrics
- 14 Investment Properties
- 15 Customer Information

Capital Deployment

- 16 Acquisitions

Capitalization

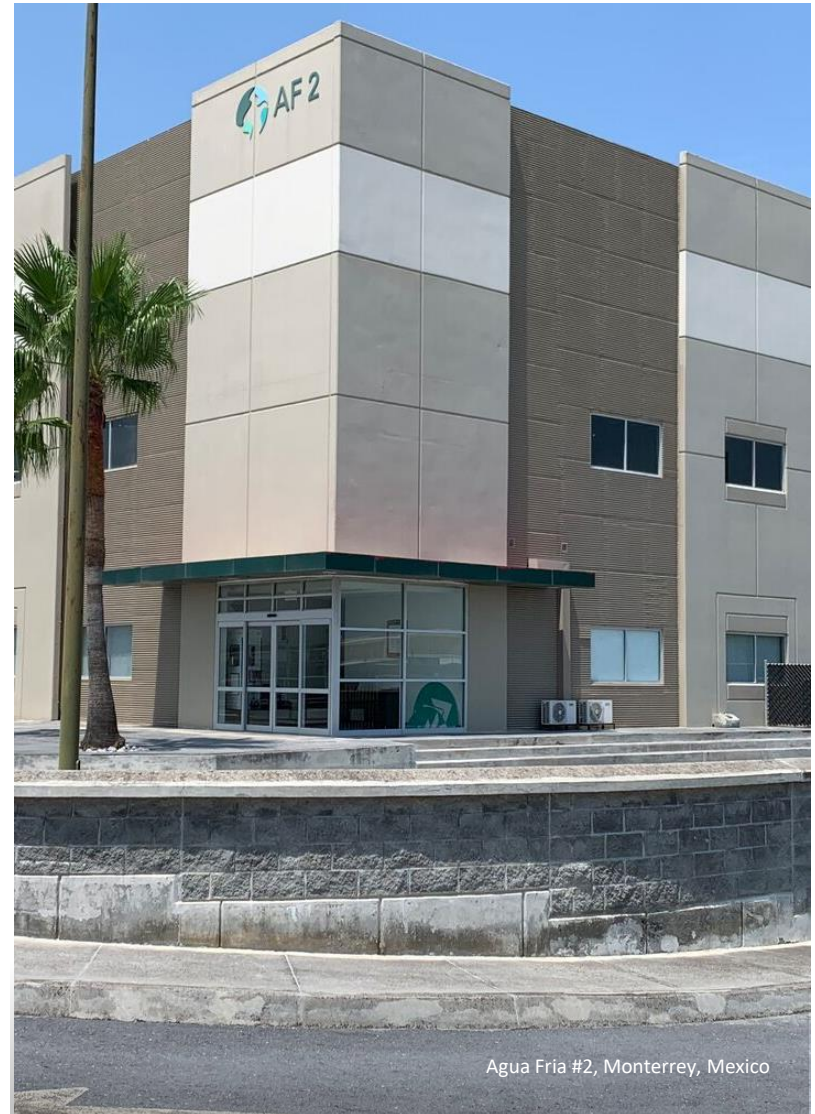
- 17 Debt Summary and Metrics

Sponsor

- 18 Prologis Unmatched Global Platform
- 19 Prologis Global Customer Relationships
- 20 Identified External Growth Pipeline

Notes and Definitions

- 21 Notes and Definitions ^(A)



Agua Fria #2, Monterrey, Mexico

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of March 31, 2024, FIBRA Prologis was comprised of 236^(A) logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 46.9 million square feet (4.4 million square meters) of Gross Leasing Area (“GLA”).

MARKET PRESENCE

99.6%^(B) Occupancy

TOTAL MARKETS

GLA	% Net Effective Rent
46.9 MSF	100%

MANUFACTURING-DRIVEN MARKETS

Ciudad Juarez, Reynosa, Tijuana

GLA	% Net Effective Rent	Occupancy
16.6 MSF	34.5%	99.5%

CONSUMPTION-DRIVEN MARKETS

Guadalajara, Mexico City, Monterrey

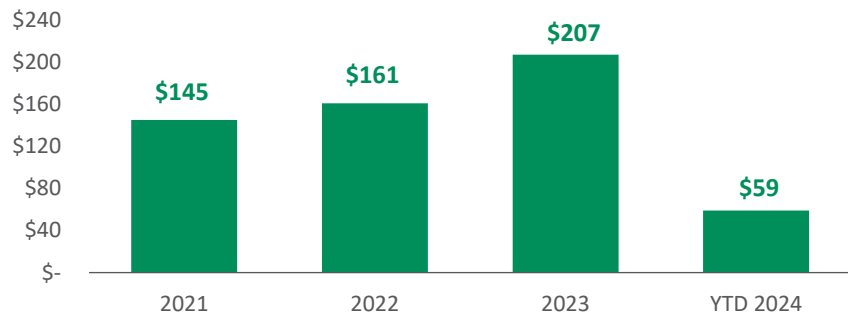
GLA	% Net Effective Rent	Occupancy
30.3 MSF	65.5%	99.7%



A. Includes two VAA property.
B. Operating portfolio only.

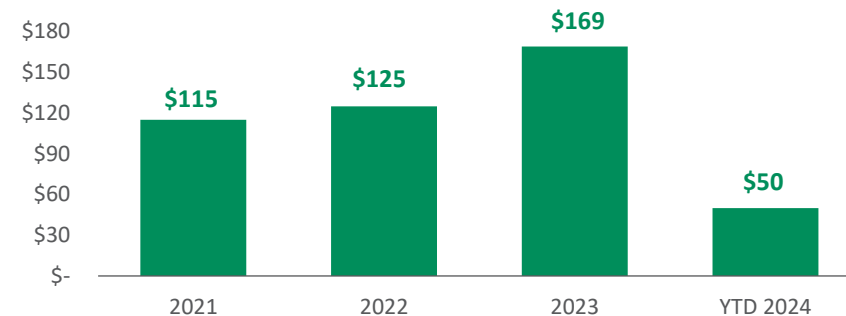
FFO, AS MODIFIED BY FIBRA PROLOGIS

(in millions of US\$)



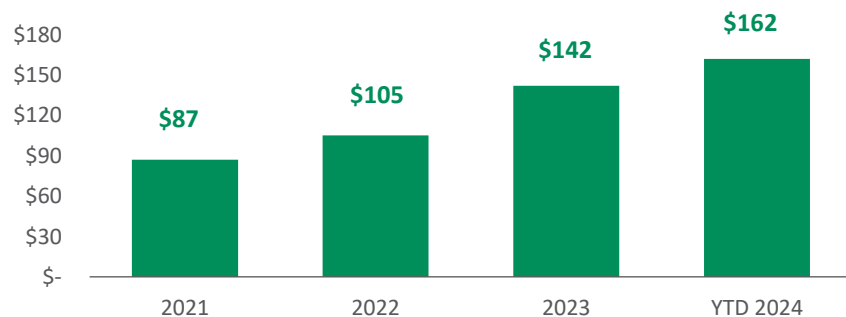
AFFO

(in millions of US\$)



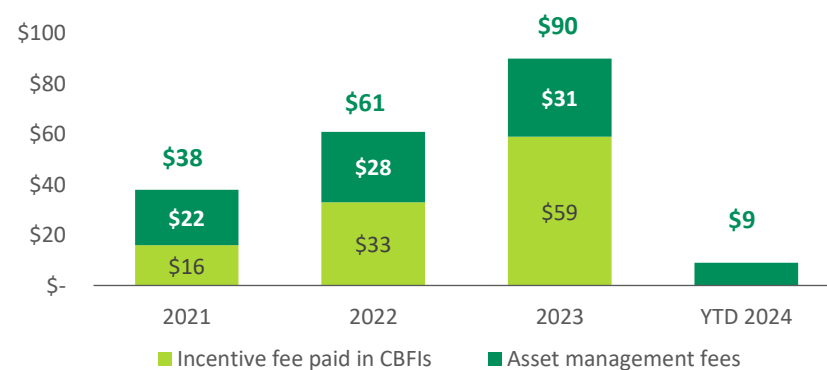
DISTRIBUTIONS

(in millions of US\$)



ASSET MANAGEMENT FEES AND INCENTIVE FEE

(in millions of US\$)



Highlights

Company Performance

1Q 2024 Supplemental

in thousands, except per CBFi amounts

	For the three months ended									
	March 31, 2024		December 31, 2023		September 30, 2023		June 30, 2023		March 31, 2023	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Revenues	1,512,243	88,507	1,463,753	83,121	1,365,918	81,004	1,355,572	75,256	1,421,097	75,246
Gross Profit	1,304,958	76,297	1,237,469	70,339	1,159,612	69,128	1,165,711	64,632	1,239,909	65,520
Net Income	7,409,628	423,125	3,590,664	204,091	6,987,969	410,980	3,386,078	184,582	1,067,245	56,047
AMEFIBRA FFO ^(B)	1,017,163	59,414	952,547	54,132	939,024	56,310	883,206	48,799	927,490	48,623
FFO, as modified by FIBRA Prologis ^(B)	1,015,941	59,342	951,308	54,061	937,825	56,239	880,517	48,648	924,168	48,444
AFFO ^(B)	846,291	49,500	744,661	42,245	760,421	45,820	754,481	41,505	762,559	39,812
Adjusted EBITDA	1,109,195	64,775	1,147,322	65,245	1,105,755	66,122	1,072,683	59,408	1,111,205	58,530
Net earnings per CBFi	6.1383	0.3505	3.1136	0.1770	6.1356	0.3609	3.0949	0.1687	1.0444	0.0548
AMEFIBRA FFO ^(B) per CBFi	0.8426	0.0492	0.8260	0.0469	0.8245	0.0494	0.8073	0.0446	0.9076	0.0476
FFO, as modified by FIBRA Prologis ^(B) per CBFi	0.8416	0.0492	0.8249	0.0469	0.8234	0.0494	0.8048	0.0445	0.9044	0.0474

Highlights

Company Fees

1Q 2024 Supplemental

in thousands

	For the three months ended									
	March 31, 2024		December 31, 2023		September 30, 2023		June 30, 2023		March 31, 2023	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Asset management fee	(157,161)	(9,245)	(154,288)	(8,753)	(133,809)	(7,853)	(130,225)	(7,329)	(132,669)	(7,195)
Property management fee	(41,397)	(2,452)	(41,292)	(2,373)	(39,256)	(2,269)	(36,351)	(2,097)	(39,076)	(2,137)
Leasing commissions	(20,923)	(1,233)	(8,211)	(468)	(19,429)	(1,137)	(7,106)	(398)	(16,048)	(863)
Development fee	(5,001)	(295)	(2,744)	(157)	(1,720)	(100)	(4,218)	(237)	(9,020)	(497)
Incentive fee	-	-	-	-	-	-	(1,028,451)	(58,747)	-	-

FEE SUMMARY

	Fee Type	Calculation	Payment Frequency
Operating Fees	Property Management	3% x collected revenues	Monthly
	Leasing Commission <i>Only when no broker is involved</i>	<i>New leases:</i> 5% x lease value for <6 yrs; 2.5% x lease value for 6 - 10 yrs; 1.25% x lease value for > 10 yrs <i>Renewals:</i> 50% of new lease schedule ^(B)	1/2 at closing 1/2 at occupancy
	Construction Fee Development Fee	4% x property and tenant improvements and construction cost	Project completion
Administration Fees	Asset Management ^(C)	0.75% annual x up to \$5 billion of appraised asset value 0.60% annual x incremental amount above \$5 billion of appraised asset value	Quarterly
	Incentive	Hurdle rate	9%
		High watermark	Yes
		Fee	10%
		Currency	100% in CBF1's ^(D)
	Lock up	6 months	Annually at IPO ^(E) anniversary

A. Amounts presented in U.S. Dollars which is FIBRA Prologis' functional currency, represent the actual amounts from our U.S. Dollar financial statements.

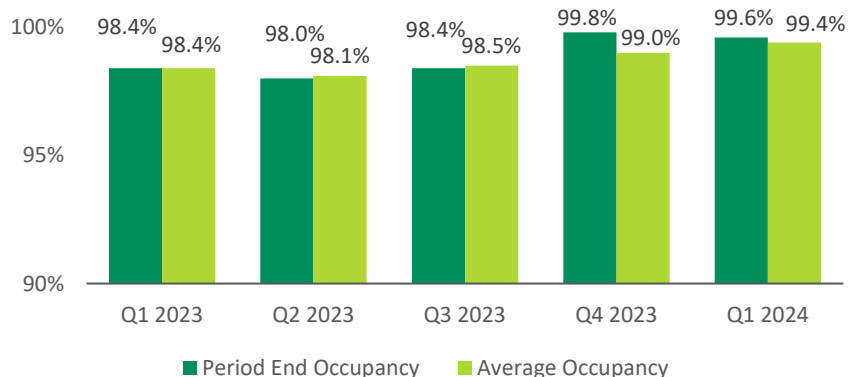
B. 50% of the applicable fee rate of new lease schedule.

C. Effective March 1, 2024. The previous Asset Management Fee was 0.75% annual x appraised asset value.

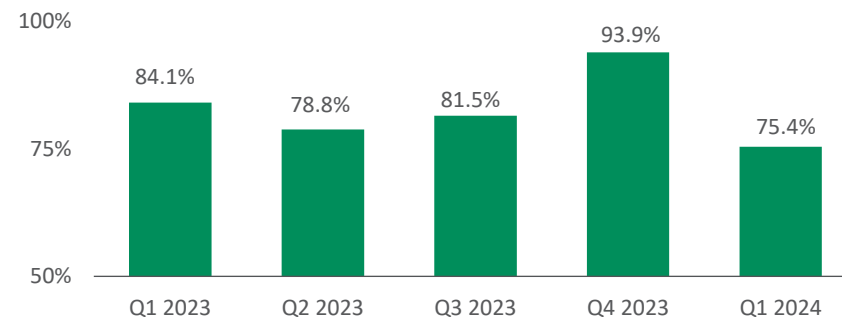
D. Approved by holders.

E. Initial Public Offering.

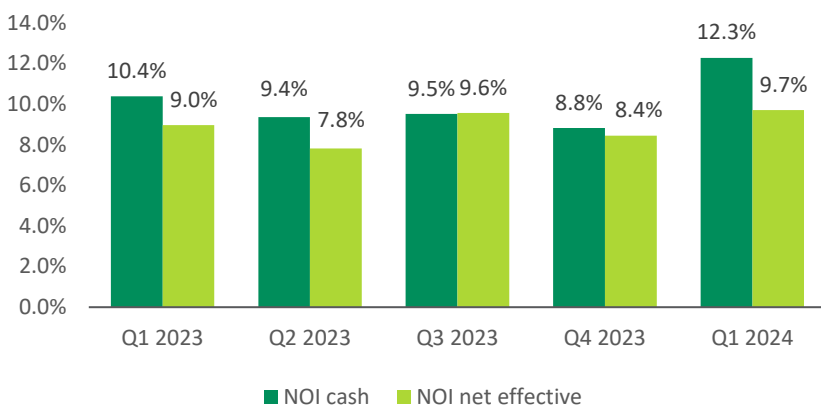
OCCUPANCY – OPERATING PORTFOLIO



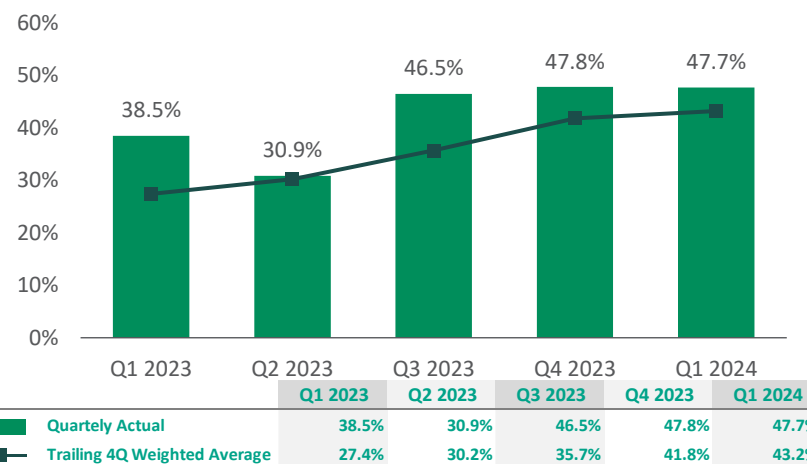
CUSTOMER RETENTION



SAME STORE NOI CHANGE OVER PRIOR YEAR (A)



NET EFFECTIVE RENT CHANGE



US Dollars in thousands except per CBFI amounts

FX = Ps\$19.0 per US\$1.00

Financial Performance		Low		High
Full year FFO, as modified by FIBRA Prologis, per CBFI (excludes incentive fees) ^(A)	\$	0.1850	\$	0.1950
Operations				
Year-end occupancy		97.5%		98.5%
Same store cash NOI change		8.5%		10.5%
Annual capex as a percentage of NOI		13.0%		14.0%
Capital Deployment				
Building Acquisitions	\$	200,000	\$	400,000
Building Dispositions	\$	-	\$	50,000
Other Assumptions				
G&A (Asset management and professional fees) ^(B)	\$	40,000	\$	45,000
Full year 2024 distribution per CBFI (US Dollars)	\$	0.1410	\$	0.1410

Financial Information

Interim Condensed Statements of Financial Position

1Q 2024 Supplemental

in thousands	March 31, 2024		December 31, 2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Assets:				
Current assets:				
Cash and cash equivalents	12,411,180	744,167	3,322,815	196,692
Trade receivables	126,237	7,569	100,528	5,950
Value added tax and other receivables	588,817	35,305	678,406	40,158
Prepaid expenses	93,203	5,588	4,586	270
Exchange rate options	950	57	2,409	143
	13,220,387	792,686	4,108,744	243,213
Non-current assets:				
Investment properties	88,674,208	5,316,837	83,406,806	4,937,213
Other investment properties	61,342	3,678	58,658	3,472
Exchange rate options	51,230	3,072	36,703	2,172
Other assets	6,843	410	9,569	566
	88,793,623	5,323,997	83,511,736	4,943,423
Total assets	102,014,010	6,116,683	87,620,480	5,186,636
Liabilities and Equity:				
Current liabilities:				
Trade payables	167,514	10,045	166,482	9,855
Deferred income	15,834	949	49,451	2,927
Due to related parties	14,089	845	15,877	940
Current portion of debt	70,781	4,244	62,219	3,683
	268,218	16,083	294,029	17,405
Non-current liabilities:				
Debt	15,279,814	916,165	15,473,071	915,918
Security deposits	393,992	23,623	378,360	22,397
	15,673,806	939,788	15,851,431	938,315
Total liabilities	15,942,024	955,871	16,145,460	955,720
Equity:				
CBFI Holders' capital	50,228,615	2,941,487	38,885,136	2,272,028
Other equity accounts and retained earnings	35,843,371	2,219,325	32,589,884	1,958,888
Total equity	86,071,986	5,160,812	71,475,020	4,230,916
Total liabilities and equity	102,014,010	6,116,683	87,620,480	5,186,636
in thousands of US\$				
Investment properties	IFRS	Gross Book Value	IFRS	Gross Book Value
	5,320,515	3,310,824	4,940,685	3,296,964

Financial Information

Interim Condensed Statements of Comprehensive Income

1Q 2024 Supplemental

in thousands, except per CBFI amounts	For the three months ended March 31,			
	2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Revenues:				
Rental income	1,331,711	77,911	1,255,500	66,502
Rental recoveries	141,327	8,318	141,864	7,538
Other property income	39,205	2,278	23,733	1,206
	1,512,243	88,507	1,421,097	75,246
Operating expenses:				
Operating and maintenance	(94,830)	(5,585)	(93,421)	(4,995)
Utilities	(24,135)	(1,418)	(9,810)	(523)
Property management fee	(41,397)	(2,452)	(39,076)	(2,137)
Real estate taxes	(32,688)	(1,915)	(30,009)	(1,588)
Non-recoverable operating expenses	(14,235)	(840)	(8,872)	(483)
	(207,285)	(12,210)	(181,188)	(9,726)
Gross profit	1,304,958	76,297	1,239,909	65,520
Other income (expenses):				
Gains on valuation of investment properties	6,395,244	363,889	122,047	6,530
Asset management fee	(157,161)	(9,245)	(132,669)	(7,195)
Professional fees	(20,822)	(1,226)	(18,739)	(1,044)
Interest income	73,502	4,359	34,160	1,875
Interest expense	(160,450)	(9,417)	(174,589)	(9,407)
Amortization of debt premium	3,777	222	4,116	222
Amortization of deferred financing cost	(4,999)	(294)	(7,438)	(401)
Unused credit facility fee	(5,084)	(303)	(9,126)	(500)
Unrealized loss on exchange rate hedge instruments	(12,517)	(751)	(29,708)	(1,642)
Realized losses on exchange rate hedge instruments	(6,938)	(416)	(5,174)	(286)
Unrealized exchange gain, net	10,960	645	50,738	2,715
Realized exchange loss, net	(2,159)	(121)	(3,564)	(191)
Other general and administrative expenses	(8,683)	(514)	(2,718)	(149)
	6,104,670	346,828	(172,664)	(9,473)
Net income	7,409,628	423,125	1,067,245	56,047
Other comprehensive income:				
<i>Items that are not reclassified subsequently to profit or loss:</i>				
Translation loss from functional currency to reporting currency	(1,362,275)	(571,123)	(3,919,031)	(1,605)
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>				
Unrealized gain on interest rate of hedge instruments	202	12	219	12
	(1,362,073)	(571,111)	(3,918,812)	(1,593)
Total comprehensive income (loss) for the period	6,047,555	(147,986)	(2,851,567)	54,454
Earnings per CBFI (A)	6.1383	0.3505	1.0444	0.0548

Financial Information

1Q 2024 Supplemental

Reconciliations of Net Income to AMEFIBRA FFO, FFO, as modified by FIBRA Prologis, AFFO and EBITDA ^(A)

in thousands	For the three months ended March 31,			
	2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Reconciliation of Net Income to FFO				
Revenues	1,512,243	88,507	1,421,097	75,246
Operating expenses	(207,285)	(12,210)	(181,188)	(9,726)
Gross profit	1,304,958	76,297	1,239,909	65,520
Other income (expenses), net	6,104,670	346,828	(172,664)	(9,473)
Net Income	7,409,628	423,125	1,067,245	56,047
Gains on valuation of investment properties	(6,395,244)	(363,889)	(122,047)	(6,530)
Unrealized loss on exchange rate hedge instruments	12,517	751	29,708	1,642
Unrealized exchange gain, net	(10,960)	(645)	(50,738)	(2,715)
Amortization of deferred financing costs	4,999	294	7,438	401
Amortization of debt premium	(3,777)	(222)	(4,116)	(222)
AMEFIBRA FFO	1,017,163	59,414	927,490	48,623
Amortization of deferred financing costs	(4,999)	(294)	(7,438)	(401)
Amortization of debt premium	3,777	222	4,116	222
FFO, as modified by FIBRA Prologis	1,015,941	59,342	924,168	48,444
Adjustments to arrive at Adjusted FFO ("AFFO")				
Straight-lined rents	757	178	(15,801)	(859)
Property improvements	(82,792)	(4,871)	(89,847)	(4,800)
Tenant improvements	(19,680)	(1,159)	(25,819)	(1,377)
Leasing commissions	(69,157)	(4,062)	(33,464)	(1,775)
Amortization of debt premium	(3,777)	(222)	(4,116)	(222)
Amortization of deferred financing costs	4,999	294	7,438	401
AFFO	846,291	49,500	762,559	39,812

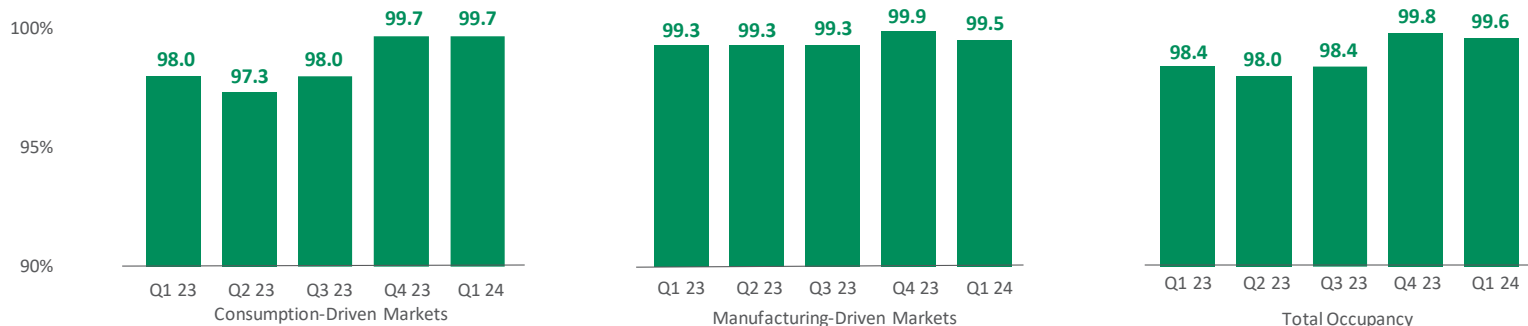
in thousands	For the three months ended March 31,			
	2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Reconciliation of Net Income to Adjusted EBITDA				
Net income	7,409,628	423,125	1,067,245	56,047
Gains on valuation of investment properties	(6,395,244)	(363,889)	(122,047)	(6,530)
Interest income	(73,502)	(4,359)	(34,160)	(1,875)
Interest expense	160,450	9,417	174,589	9,407
Amortization of deferred financing costs	4,999	294	7,438	401
Amortization of debt premium	(3,777)	(222)	(4,116)	(222)
Unused credit facility fee	5,084	303	9,126	500
Unrealized loss on exchange rate hedge instruments	12,517	751	29,708	1,642
Unrealized exchange gain, net	(10,960)	(645)	(50,738)	(2,715)
Adjusted EBITDA	1,109,195	64,775	1,077,045	56,655

Operations Overview

1Q 2024 Supplemental

Operating Metrics

PERIOD ENDING OCCUPANCY - OPERATING PORTFOLIO



LEASING ACTIVITY

square feet in thousands	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024
Square feet of leases commenced:					
Renewals	1,116	1,254	1,242	1,346	1,130
New leases	236	112	690	440	52
Total square feet of leases commenced	1,352	1,366	1,932	1,786	1,182
Average term of leases commenced (months)	68	50	63	56	76
Operating Portfolio:					
Trailing four quarters - leases commenced	6,907	6,213	6,666	6,436	6,266
Trailing four quarters - % of average portfolio	19.9%	14.3%	15.3%	14.6%	14.2%
Rent change - cash	14.2%	15.7%	24.8%	25.9%	28.5%
Rent change - net effective	38.5%	30.9%	46.5%	47.8%	47.7%

FIBRA - Quarterly rent change detail by Market	# of Transactions	Leasing Activity SF (000's)	Market NRA SF (000's)	Leasing Volume as % of Market NRA	Rent change - net effective
Guadalajara	-	-	5,865	0.0%	0.0%
Juarez	5	370	4,790	7.7%	55.4%
Mexico City	-	-	17,071	0.0%	0.0%
Monterrey	2	363	7,315	5.0%	41.7%
Reynosa	3	360	5,178	7.0%	39.9%
Tijuana	2	88	6,590	1.3%	77.0%
Total	12	1,181	46,809	2.5%	47.7%

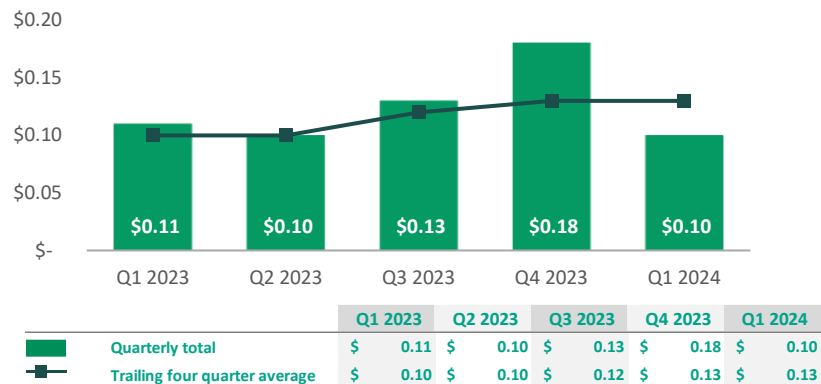
CAPITAL EXPENDITURES INCURRED ^(A) IN THOUSANDS

	Q1 2023		Q2 2023		Q3 2023		Q4 2023		Q1 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Property improvements	89,847	4,800	75,417	4,271	95,472	5,603	144,605	8,263	82,442	4,850
Tenant improvements	25,819	1,377	21,011	1,186	24,086	1,409	29,872	1,693	19,680	1,159
Leasing commissions	33,464	1,775	26,492	1,475	36,646	2,148	21,660	1,237	69,157	4,062
Total turnover costs	59,283	3,152	47,503	2,661	60,732	3,557	51,532	2,930	88,837	5,221
Total capital expenditures	149,130	7,952	122,920	6,932	156,204	9,160	196,137	11,193	171,279	10,071
Trailing four quarters - % of gross NOI		14.2%		13.1%		12.8%		13.1%		13.3%

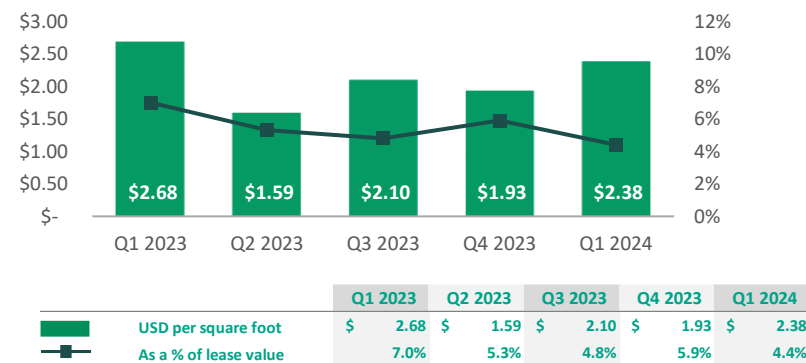
SAME STORE INFORMATION

	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024
Square feet of population	41,282	41,282	41,266	41,244	43,681
Average occupancy	98.4%	98.0%	98.4%	99.8%	99.6%
Percentage change:					
NOI - Cash	10.4%	9.4%	9.5%	8.8%	12.3%
NOI - net effective	9.0%	7.8%	9.6%	8.4%	9.7%
Average occupancy	0.8%	0.2%	(0.1%)	0.9%	1.2%

PROPERTY IMPROVEMENTS PER SQUARE FOOT (USD)



ESTIMATED TURNOVER COSTS ON LEASES COMMENCED ^(A)



Operations Overview

1Q 2024 Supplemental

Investment Properties

square feet and currency in thousands	# of Buildings	Square Feet				Net Effective Rent						Investment Properties Value			
		Total	% of Total	Occupied %	Leased %	First Quarter NOI		Annualized		% of Total		Per Sq Ft	Total	% of Total	
						Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Consumption-Driven Markets															
Mexico City	68	17,070	36.4	99.5	99.5	538,418	31,479	1,939,234	116,275	38.6	114	6.84	38,633,287	2,316,422	43.5
Guadalajara	26	5,865	12.5	100.0	100.0	142,697	8,344	590,401	35,400	11.8	101	6.07	8,442,287	506,193	9.5
Monterrey	31	7,315	15.6	100.0	100.0	185,259	10,832	754,896	45,263	15.1	103	6.19	11,768,831	705,650	13.3
Total Consumption-Driven Markets	125	30,250	64.5	99.7	99.7	866,374	50,655	3,284,531	196,938	65.5	109	6.54	58,844,405	3,528,265	66.3
Manufacturing-Driven Markets															
Reynosa	30	5,178	11.0	99.8	99.8	134,572	7,868	536,281	32,155	10.7	104	6.22	7,568,476	453,800	8.5
Tijuana	48	6,590	14.1	98.9	98.9	170,350	9,960	666,720	39,976	13.3	109	6.55	13,230,657	793,300	14.9
Ciudad Juarez	31	4,790	10.2	100.0	100.0	125,945	7,364	525,307	31,497	10.5	110	6.58	8,384,865	502,750	9.4
Total Manufacturing-Driven Markets	109	16,558	35.3	99.5	99.5	430,867	25,192	1,728,308	103,628	34.5	108	6.45	29,183,998	1,749,850	32.8
Total operating portfolio	234	46,808	99.8	99.6	99.6	1,297,241	75,847	5,012,839	300,566	100	109	6.51	88,028,403	5,278,115	99.1
VAA Mexico City	2	92	0.2	0.0	0.0								142,597	8,550	0.2
Total operating properties	236	46,900	100.0	99.5	99.5	1,297,241	75,847	5,012,839	300,566	100	109	6.51	88,171,000	5,286,665	99.3
Intermodal facility ^(A)						7,731	452						313,546	18,800	0.4
Land reserve													70,381	4,220	0.1
Other investment properties ^(B)													61,342	3,678	0.1
Covered land play ^(C)													96,732	5,800	0.1
Data Center ^(D)						(14)	(2)						22,549	1,352	0.0
Total investment properties ^(E)		46,900	100.0			1,304,958	76,297						88,735,550	5,320,515	100.0

Third Party Valuation Metrics:

FIBRA Prologis Statistics	For the three months ended March 31, 2024	
	Range	Weighted Avg.
Capitalization Rates (%)	6.25% - 9.25%	7.11%
Discount Rates (%)	8.25% - 11.25%	9.19%
Term Cap Rates (%)	6.75% - 9.75%	7.61%
Market Rents (US \$/ Sq ft/ Yr)	\$5.50 - \$12.50	\$8.55

For additional detail, please refer to the Valuation Methodology in the Notes and Definitions section.

- A. 100% occupied as of March 31, 2024.
- B. Office property located in Mexico City market with an area of 23,023 square feet.
- C. 100% vacant as of March 31, 2024.
- D. 100% occupied as of March 31, 2024.
- E. FIBRA Prologis has 18.4 acres of land in Tijuana and Guadalajara markets with an estimated build out of 400,616 square feet as of March 31, 2024.

Customer Information

square feet in thousands

Top 10 Customers as a % of Net Effective Rent

	% of Net Effective Rent	Total Square Feet
1 Amazon	3.8%	1,776
2 MELI PARTICIPACIONES SL	2.7%	1,075
3 AGENCE DES PARTICIPATIONS DE L'ETAT	2.6%	1,064
4 Onex Corporation	2.3%	956
5 Dicka Logistics, S.A.P.I. de C.V.	2.2%	937
6 Dsv Panalpina A/S	2.1%	959
7 El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V.	2.1%	894
8 International Business Machines Corpo	2.0%	1,200
9 Impulso al Crecimiento, S.A. de C.V.	2.0%	833
10 Deutsche Post AG (DHL)	1.9%	827
Top 10 Customers	23.7%	10,521

square feet and currency in thousands

Lease Expirations - Operating Portfolio

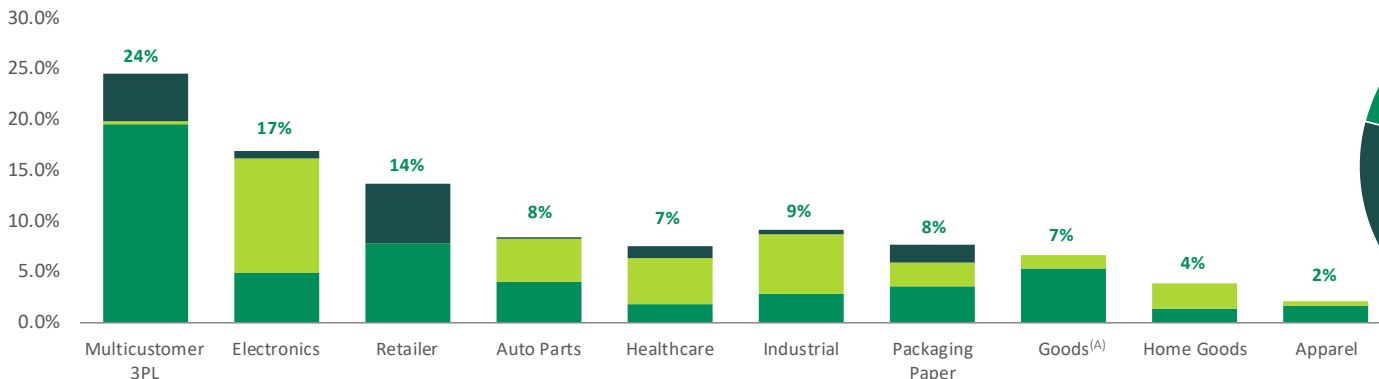
Year	Occupied Sq Ft		Total		Per Sq Ft		Net Effective Rent	
	P.s.	US\$	P.s.	US\$	% Ps.	% US\$	% Ps.	% US\$
2024	3,567	368,617	22,102	7.0%	103	6.20	45%	55%
2025	9,578	955,032	57,263	19.0%	100	5.98	44%	56%
2026	6,842	716,587	42,966	14.0%	105	6.28	35%	65%
2027	3,076	320,651	19,226	6.0%	104	6.25	15%	85%
2028	7,259	833,867	49,998	17.0%	115	6.89	23%	77%
Thereafter	15,879	1,818,085	109,011	37.0%	114	6.87	30%	70%
Total	46,201	5,012,839	300,566	100%	109	6.51	33%	67%

Leasing Statistics - Operating Portfolio

	Annualized Net Effective Rent USD	% of Total	Occupied Sq Ft	% of Total
Leases denominated in Ps.	97,913	32.6	14,855	32.2
Leases denominated in US\$	202,653	67.4	31,345	67.8
Total	300,566	100	46,200	100

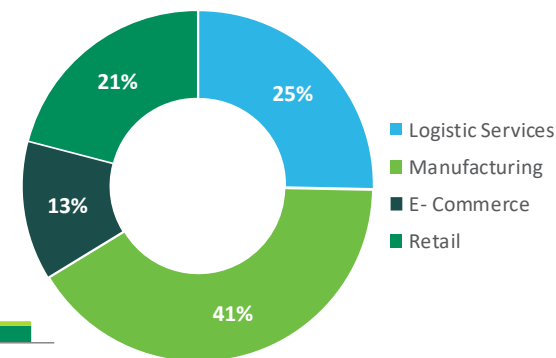
USE OF SPACE BY CUSTOMER INDUSTRY

% of Portfolio NER



CUSTOMER TYPE

% of Portfolio NER



Capital Deployment

Acquisitions

1Q 2024 Supplemental

Square feet and currency in thousands

	Q1 2024		
	Sq Ft	Acquisition Price ^(A)	
		Ps.	US\$
BUILDING ACQUISITIONS			
Consumption-Driven Markets			
Mexico City	50	102,168	5,946
Guadalajara	-	-	-
Monterrey	-	-	-
Total Consumption-Driven Markets	50	102,168	5,946
Manufacturing-Driven Markets			
Reynosa	-	-	-
Tijuana	-	-	-
Ciudad Juarez	-	-	-
Total Manufacturing-Driven Markets	-	-	-
Total Building Acquisitions	50	102,168	5,946
Weighted average stabilized cap rate		7.9%	

Capitalization

Debt Summary and Metrics

1Q 2024 Supplemental

Maturity	Credit Facility		Senior		Unsecured Term loan		Secured Mortgage Debt		Total	Wtd Avg. Cash Interest Rate ^(A)	Wtd Avg. Effective Interest Rate ^(B)	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$				
	2024	-	-	-	-	-	-	56				3
2025	-	-	-	-	-	-	77	5	77	5	4.9%	4.4%
2026	-	-	-	-	-	-	2,714	163	2,714	163	4.9%	4.4%
2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%	0.0%
2028	-	-	2,084	125	-	-	-	-	2,084	125	4.1%	4.2%
2029	-	-	1,668	100	-	-	-	-	1,668	100	3.2%	3.3%
Thereafter	-	-	8,673	520	-	-	-	-	8,673	520	3.9%	3.9%
Subtotal- debt par value	-	-	12,425	745	-	-	2,847	171	15,272	916		
Premium	-	-	41	2	-	-	-	-	41	2		
Interest payable and deferred financing cost	-	-	37	2	-	-	-	-	37	2		
Total debt	-	-	12,503	749	-	-	2,847	171	15,350	920	4.0%	4.0%

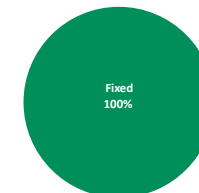
Weighted average cash interest rate ^(A)	-	3.8%	-	4.9%	4.0%
Weighted average effective interest rate ^(B)	-	3.9%	-	4.5%	4.0%
Weighted average remaining maturity in years	2.0	7.2	-	2.2	6.3

Liquidity	Ps.	US\$
Aggregate lender commitments ^(C)	8,339	500
Less:		
Borrowings outstanding	-	-
Current availability	8,339	500
Unrestricted cash	12,411	744
Total liquidity	20,750	1,244

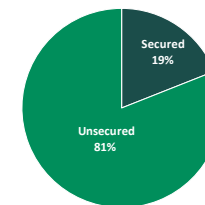
Debt Metrics ^(D)	2024	2023
	First Quarter	Fourth Quarter
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties based on fair market value	2.6%	13.8%
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties based on historical cost	4.1%	20.6%
Fixed charge coverage ratio	6.9x	6.9x
Debt to Adjusted EBITDA ratio	0.5x	2.6x
Net debt to Adjusted EBITDA ratio	0.7x	2.8x

Bond Debt Covenants ^(F)	1Q24	Bond Metrics (I & II)
Leverage ratio	17.2%	<60%
Secured debt leverage ratio	3.2%	<40%
Fixed charge coverage ratio	6.9x	>1.5x
Leverage ratio according CNBV	15.0%	<50%

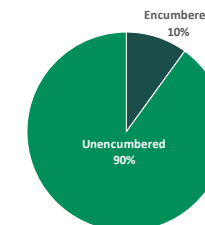
FIXED VS. FLOATING DEBT



SECURED VS. UNSECURED DEBT



ENCUMBERED VS. UNENCUMBERED ASSETS POOL ^(E)



- A. Interest rates are based on the cash rates associated with the respective weighted average debt amounts outstanding.
- B. Interest rate is based on the effective rate, which includes the amortization of related premiums (discounts) and finance costs. The net premiums (discounts) and finance costs associated with the respective debt were included in the maturities by year.
- C. Includes accordion feature for additional US\$100.0 million.
- D. These calculations are based on actual U.S. Dollars as described in the Notes and Definitions section and are not calculated in accordance with the applicable regulatory rules.
- E. Based on fair market value as of March 31, 2024.
- F. These calculations are based on actual U.S. Dollars as described in the Notes and Definitions section, please refer to page 22.

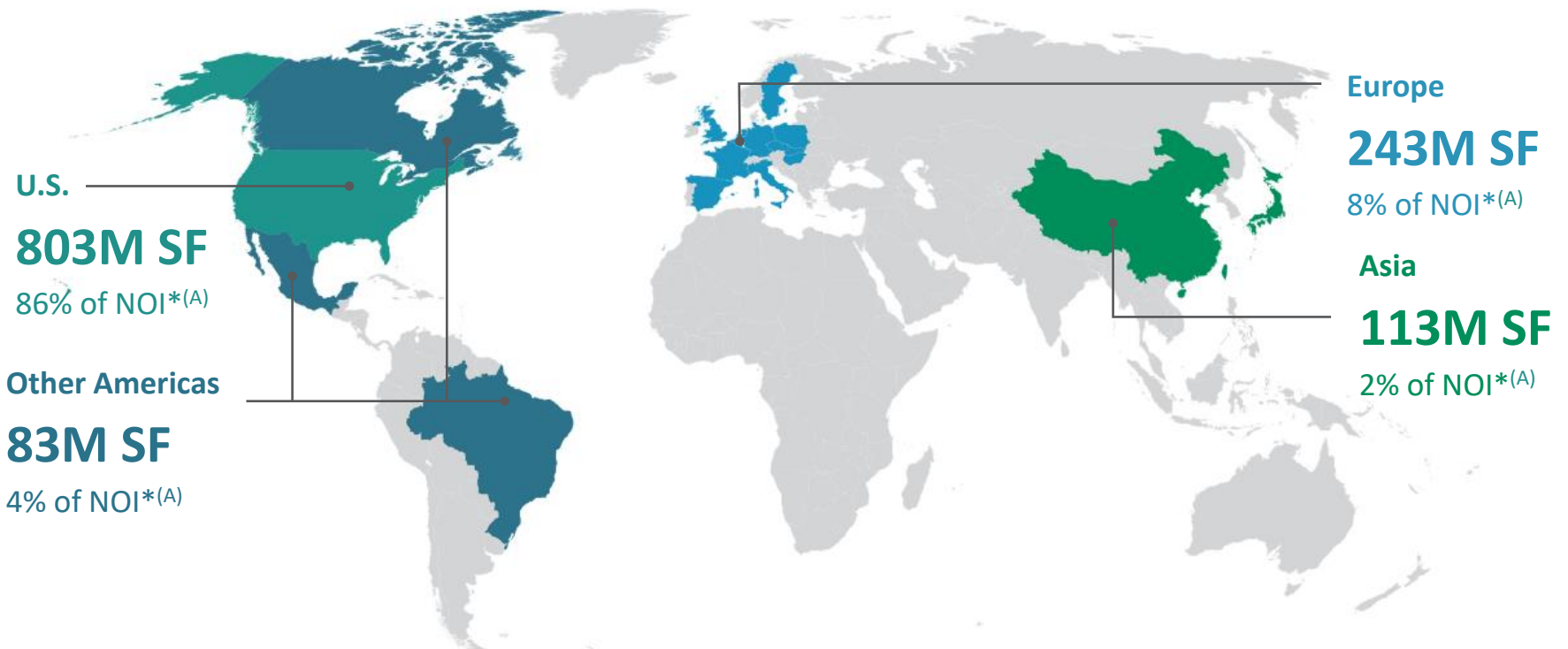
Prologis Unmatched Global Platform

Prologis, Inc., is the global leader in logistics real estate with a focus on high-barrier, high-growth markets. At March 31, 2024, the company owned or had investments in, on a wholly-owned basis or through co-investment ventures, properties and development projects expected to total approximately 1.2 billion square feet (115 million square meters) in 19 countries. Prologis leases modern logistics facilities to a diverse base of approximately 6,600 customers principally across two major categories: business-to-business and retail/online fulfillment.

5,618
Buildings

1.2B
Square Feet

\$38.5B
Build Out of Land (TEI)

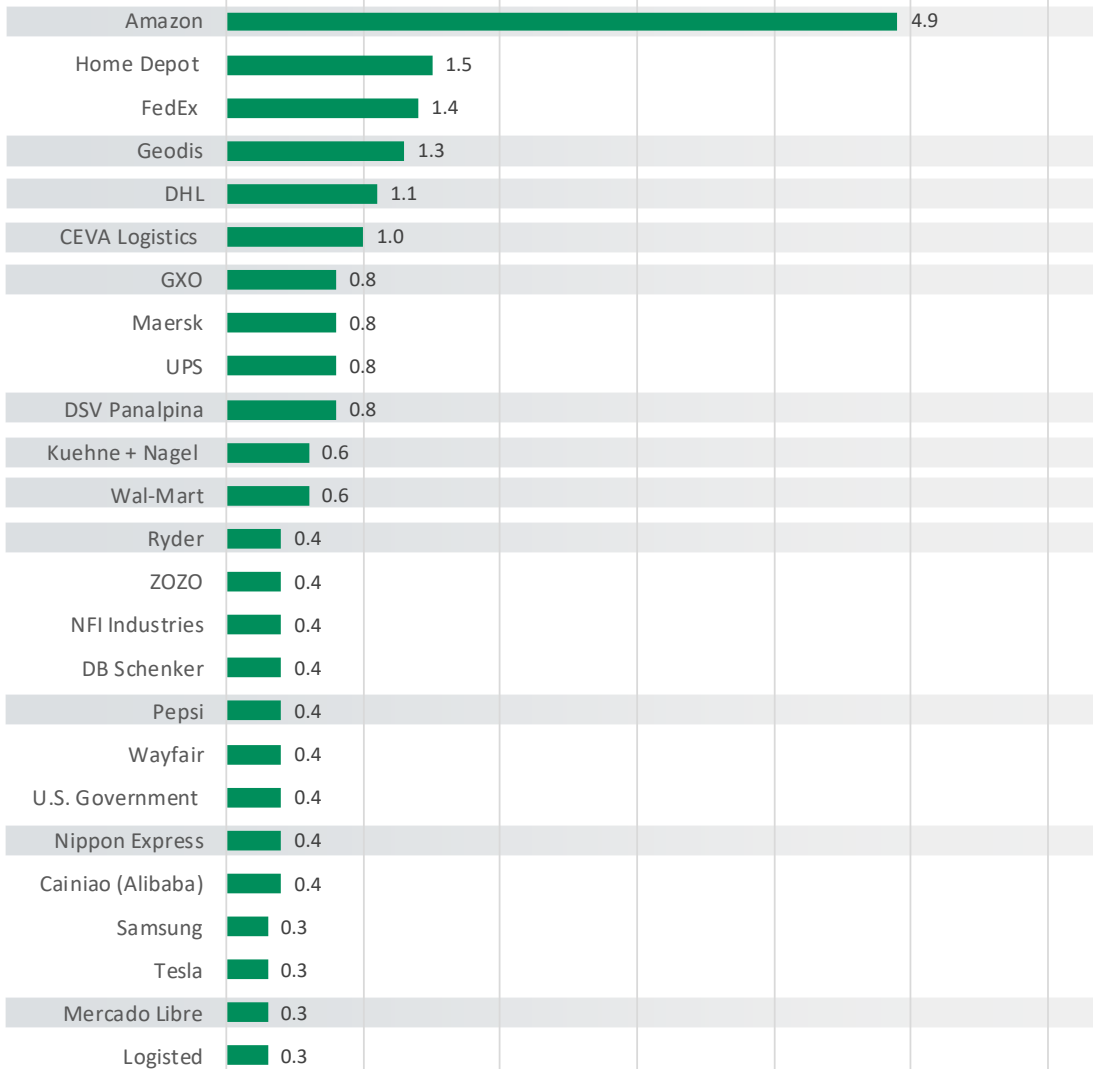


Sponsor

Prologis Global Customer Relationships ^(A)

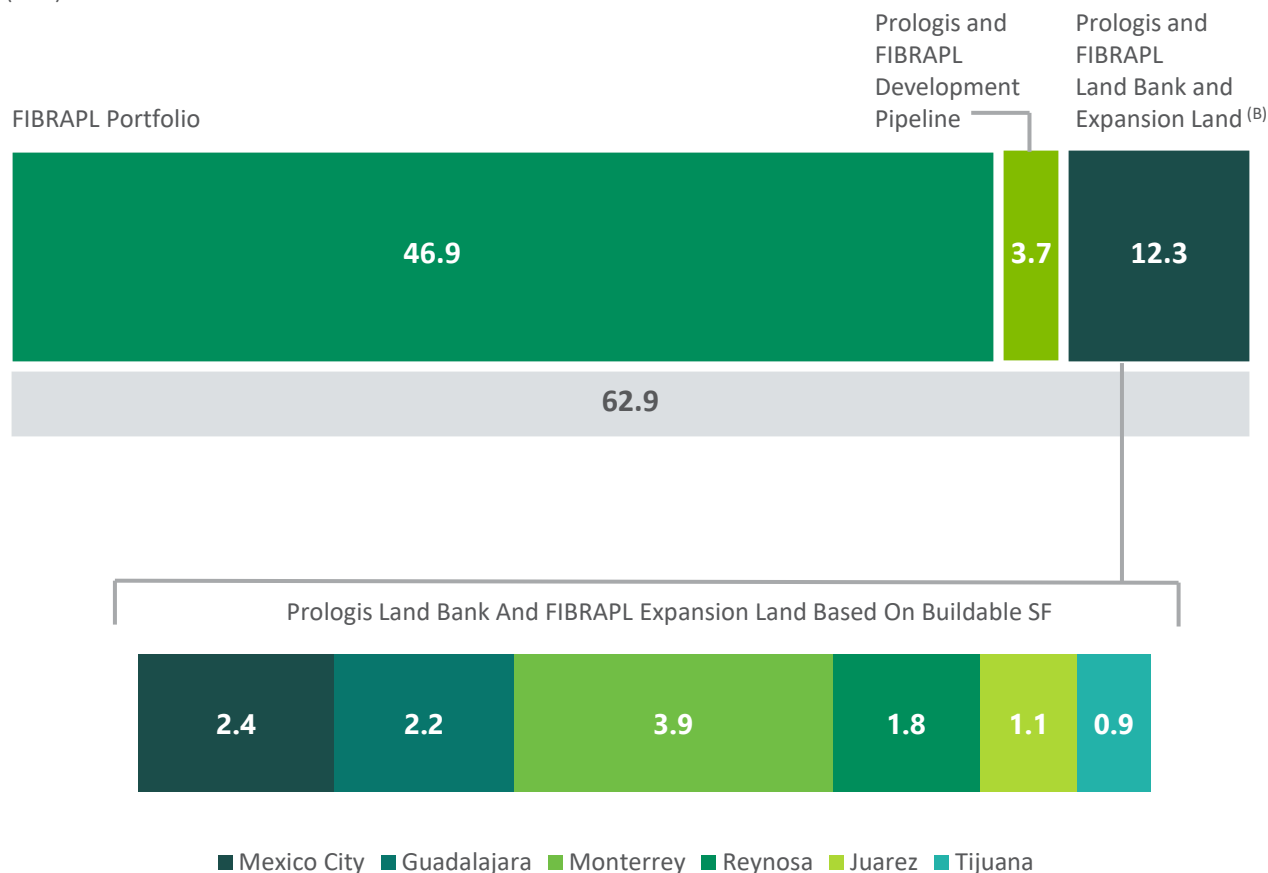
1Q 2024 Supplemental

(% Net Effective Rent)



EXTERNAL GROWTH VIA PROLOGIS DEVELOPMENT PIPELINE

(MSF) ^(A)



- 34% growth potential in the next 3 to 4 years, subject to market conditions and availability of financing
- Proprietary access to Prologis development pipeline at market values
- Exclusive right to third-party acquisitions sourced by Prologis

Prologis and FIBRAPL Development Pipeline

	GLA (MSF)	% Leased
Mexico City	1.3	25.0%
Monterrey	0.9	53.5%
Ciudad Juarez	0.5	43.1%
Tijuana	0.4	100.0%
Reynosa	0.6	66.2%
Total	3.7	48.9%

A. Million square feet as of March 31, 2024.
 B. Based on buildable square feet.



Tres Rios Building #5, Mexico City, Mexico

Notes and Definitions

Please refer to our financial statements as prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”) as issued by the International Accounting Standards Board and filed with the Mexican National Banking and Securities Commission (Comision Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”)) and other public reports for further information about us and our business.

Acquisition price, as presented for building acquisitions, represents economic cost. This amount includes the building purchase price plus 1) transaction closing costs, 2) due diligence costs, 3) immediate capital expenditures (including two years of property improvements and all leasing commissions and tenant improvements required to stabilize the property), 4) the effects of marking assumed debt to market.

Adjusted EBITDA. We use Adjusted EBITDA, a non-IFRS financial measure, as a measure of our operating performance. The most directly comparable IFRS measure to Adjusted EBITDA is net income (loss).

We calculate Adjusted EBITDA beginning with net income (loss) and removing the effect of financing cost, interest income, income taxes and similar adjustments we make to our FFO measures (see definition below). If applicable, we also include a pro forma adjustment to reflect a full period of NOI on the operating properties we acquire during the quarter and to remove NOI on properties we dispose of during the quarter, assuming all transactions occurred at the beginning of the quarter.

We believe Adjusted EBITDA provides investors relevant and useful information because it permits investors to view our operating performance, analyze our ability to meet interest payment obligations and make CBFi distributions on an unleveraged basis before the effects of income tax, non-cash amortization expense, gains and losses on the disposition of investments in real estate unrealized gains or losses from mark-to-market adjustments to investment properties and revaluation from Pesos into our functional currency to the U.S. dollar, and other items (outlined above), that affect comparability. While all items are not infrequent or unusual in nature, these items may result from market fluctuations that can have inconsistent effects on our results of operations. The economics underlying these items reflect market and financing conditions in the short-term but can obscure our performance and the value of our long-term investment decisions and strategies.

While we believe Adjusted EBITDA is an important measure, it should not be used alone because it excludes significant components of our net income (loss), such as our historical cash expenditures or future cash requirements for working capital, capital expenditures, distribution requirements, contractual commitments or interest and principal payments on our outstanding debt and is therefore limited as an analytical tool.

Our computation of Adjusted EBITDA may not be comparable to EBITDA reported by other companies in both the real estate industry and other industries. We compensate for the limitations of Adjusted EBITDA by providing investors with financial statements prepared according to IFRS, along with this detailed discussion of Adjusted EBITDA and a reconciliation to Adjusted EBITDA from net-income (loss).

Calculation Per CBFi Amounts is as follows:

in thousands, except per share amounts

	For the three months ended			
	March 31, 2024		March 31, 2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Earnings				
Net income	7,409,628	423,125	1,067,245	56,047
Weighted average CBFis outstanding - Basic and Diluted	1,207,114	1,207,114	1,021,869	1,021,869
Earnings per CBFi- Basic and Diluted	6.1383	0.3505	1.0444	0.0548
FFO				
AMEFIBRA FFO	1,017,163	59,414	927,490	48,623
Weighted average CBFis outstanding - Basic and Diluted	1,207,114	1,207,114	1,021,869	1,021,869
AMEFIBRA FFO per CBFi – Basic and Diluted	0.8426	0.0492	0.9076	0.0476
FFO, as modified by FIBRA Prologis	1,015,941	59,342	924,168	48,444
Weighted average CBFis outstanding - Basic and Diluted	1,207,114	1,207,114	1,021,869	1,021,869
FFO, as modified by FIBRA Prologis per CBFi	0.8416	0.0492	0.9044	0.0474

Covered Land Plays are income generating assets acquired with the intention to redevelop for higher and better use as industrial properties. These assets may be included in our Operating Portfolio, Value-Added Properties or Other Real Estate Investments.

Debt Covenants are calculated in accordance with the respective debt agreements and may be different than other covenants or metrics presented. They are not calculated in accordance with the applicable regulatory rules with the exception of leverage ratio according to CNBV. Please refer to the respective agreements for full financial covenant descriptions. Debt covenants as of the period end were as follows:

in thousands	March 31, 2024	
	US\$	Limit
Leverage ratio		
Total Debt - at par	915,709	
Total investment properties plus other investment	5,316,615	
Leverage ratio	17.2%	<60%
Secured debt leverage ratio		
Secured Debt	170,709	
Total investment properties plus other investment	5,316,615	
Secured debt leverage ratio	3.2%	<40%
Fixed charge coverage ratio		
Adjusted EBITDA annualized	259,100	
Interest Expense annualized	37,668	
Fixed charge coverage ratio	6.9x	>1.5x
Leverage ratio according CNBV		
Total Debt - at par	915,709	
Total Asset (cash, other asstes and real estate value)	6,112,783	
Leverage ratio according CNBV	15.0%	<50%

Debt Metrics. We evaluate the following debt metrics to monitor the strength and flexibility of our capital structure and evaluate the performance of our management. Investors can utilize these metrics to make a determination about our ability to service or refinance our debt. See below for the detailed calculations for the respective period:

In thousands	For the three months ended			
	March 31, 2024		December 31, 2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties				
Total debt - at par	15,272,194	915,709	15,487,859	916,794
Less: cash	(12,411,180)	(744,167)	(3,322,815)	(196,692)
Less: VAT receivable	(580,787)	(34,379)	(668,902)	(39,595)
Total debt, net of adjustments	2,280,227	137,163	11,496,142	680,507
Investment properties plus other investment properties	88,735,550	5,320,515	83,465,464	4,940,685
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties based on fair market value	2.6%	2.6%	13.8%	13.8%
Total debt, net of adjustments	2,280,227	137,163	11,496,142	680,507
Investment properties based on historical cost	50,120,793	3,310,824	50,246,341	3,296,964
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties based on historical cost	4.5%	4.1%	22.9%	20.6%
Fixed Charge Coverage ratio				
Adjusted EBITDA	1,109,195	64,775	1,147,322	65,245
Interest expense	160,450	9,417	166,306	9,481
Fixed charge coverage ratio	6.9x	6.9x	6.9x	6.9x
Debt to Adjusted EBITDA				
Total debt, net of adjustments	2,280,227	137,163	11,496,142	680,507
Adjusted EBITDA annualized	4,436,780	259,100	4,589,288	260,980
Debt to Adjusted EBITDA ratio	0.5x	0.5x	2.5x	2.6x
Net Debt to Adjusted EBITDA				
Total debt - at par	15,272,194	915,709	15,487,859	916,794
Less: cash	(12,411,180)	(744,167)	(3,322,815)	(196,692)
Adjusted EBITDA annualized	4,436,780	259,100	4,589,288	260,980
Net debt to Adjusted EBITDA ratio	0.6x	0.7x	2.7x	2.8x

AMEFIBRA FFO; FFO, as modified by FIBRA Prologis; AFFO (collectively referred to as "FFO"). FFO is a non-IFRS financial measure that is commonly used in the real estate industry. The most directly comparable IFRS measure to FFO is net income.

AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias) FFO is conceptualized as a supplementary financial metric, in addition to those the accounting itself provides. It is in the use of the overall set of metrics, and not in substitution of one over the other, that AMEFIBRA considers greater clarity and understanding is achieved in assessing the organic performance of real estate entities managing investment property activities. For the same reason, attempting to compare the operational performance of different real estate entities through any one single metric would be insufficient.

AMEFIBRA considers that achieving such purpose is of merited interest to facilitate and improve the comprehension of results reported in the financial reports of its members within the overall public investing community, and also to facilitate comparing the organic performance of the different entities (see below).

Our FFO Measures

The specific purpose of this metric, as in other markets where the "FFO" designator is used is with respect to the profitability derived from management of investment properties in a broad organic frame of performance. The term "investment properties" is used in the sense International Financial Reporting Standards, "IFRS" uses it, that is, real estate that is developed and operated with the intention of earning a return on the investment either through rental income activities, the future resale of the property, or both. This term is

used herein to distinguish it from real estate entities that develop, acquire and sell properties mainly to generate transactional profit in the activity of development/purchase and sale. The AMEFIBRA FFO metric is not intended to address the organic performance of these type of entities.

The AMEFIBRA FFO metric is supplementary to other measures that the accounting provides as it focuses on the performance of the lease activities within the broad frame of the entity that manages it, that is, also takes into account among others the costs of its management structure (whether internal or external), its sources of funding (including funding costs) and if applicable fiscal costs. This better illustrates the term "organic performance" referred to herein. AMEFIBRA FFO parts from the comprehensive income of the IFRS normativity segregating the different valuation and other effects hereinafter described, and that are not part of the organic performance of the lease activity referred to in this document.

AMEFIBRA FFO

To arrive at AMEFIBRA FFO, we begin with net income and adjust to exclude:

- Mark-to-market adjustments for the valuation of investment properties;
- Foreign currency exchange gains and losses from the remeasurement (based on current foreign currency exchange rates) of assets and liabilities denominated in Pesos;
- Gains or losses from the early extinguishment of debt;
- Unrealized loss on exchange rate forwards;
- Income tax expense related to the sale of real estate;
- Tax on profits or losses on disposals of properties;
- Unrealized changes gains or losses in the fair value of financial instruments (amortization of deferred financing and debt premium); and
- Incentive fees paid in CBFi's.

FFO, as modified by FIBRA Prologis

To arrive at FFO, as modified by FIBRA Prologis we begin with AMEFIBRAFFO and adjust to include:

- Amortization of deferred financing costs and debt premium.

We use AMEFIBRA FFO and FFO, as modified by FIBRA Prologis to: (i) assess our operating performance as compared to similar real estate companies and the industry in general, (ii) evaluate our performance and the performance of our properties in comparison with expected results and results of previous periods, relative to resource allocation decisions; (iii) evaluate the performance of our management; (iv) budget and forecast future results to assist in the allocation of resources; (v) provide guidance to the financial markets to understand our expected operating performance; and (v) evaluate how a specific potential investment will impact our future results.

AFFO

To arrive at AFFO, we adjust FFO, as modified by FIBRA Prologis to further exclude (i) straight-line rents; (ii) recurring capital expenditures and discounts and financing cost, net of amounts capitalized; and (iii) incentive fees paid in CBFis.

We use AFFO to (i) assess our operating performance as compared to similar real estate companies and the industry in general, (ii) evaluate our performance and the performance of our properties in comparison with expected results and results of previous periods, relative to resource allocation decisions, (iii) evaluate the performance of our management, (iv) budget and forecast future results to assist in the allocation of resources, and (v) evaluate how a specific potential investment will impact our future results.

We analyze our operating performance primarily by the rental revenue of our real estate, net of operating, administrative and financing expenses. This income stream is not directly impacted by fluctuations in the market value of our investments in real estate or debt securities. Although these items discussed above have had a material impact on our operations and are reflected in our financial statements, the removal of the effects of these items allows us to better understand the core operating performance of our properties over the long term.

We use AMEFIBRA FFO; FFO, as modified by FIBRA Prologis; and AFFO to: (i) evaluate our performance and the performance of our properties in comparison to expected results and results of previous periods, relative to resource allocation decisions; (ii) evaluate the performance of our management; (iii) budget and forecast future results to assist in the allocation of resources; (iv) provide guidance to the financial markets to understand our expected operating performance; (v) assess our operating performance as compared to similar real estate companies and the industry in general; and (vi) evaluate how a specific potential investment will impact our future results. Because we make decisions with regard to our performance with a long-term outlook, we believe it is appropriate to remove the effects of items that we do not expect to affect the underlying long-term performance of the properties we own. As noted above, we believe the long-term performance of our properties is principally driven by rental revenue. We believe investors are best served if the information that is made available to them allows them to align their analysis and evaluation of our operating results along the same lines that our management uses in planning and executing our business strategy.

Limitations on the use of our FFO measures

While we believe our FFO measures are important supplemental measures, neither AMEFIBRA's nor our measures of FFO should be used alone because they exclude significant economic components of net earnings computed under IFRS and are, therefore, limited as an analytical tool. Accordingly, these are only a few of the many measures we use when analyzing our business. Some of these limitations are:

- Mark-to-market adjustments to the valuation of investment properties and gains or losses from property acquisitions and dispositions represent changes in value of the properties. By excluding these gains and losses, FFO does not capture realized changes in the value of acquired or disposed properties arising from changes in market conditions.
- The foreign currency exchange gains and losses that are excluded from our modified FFO measures are generally recognized based on movements in foreign currency exchange rates through a specific point in time. The ultimate settlement of our foreign currency-denominated net assets is indefinite as to timing and amount. Our FFO measures are limited in that they do not reflect the current period changes in these net assets that result from periodic foreign currency exchange rate movements.
- The gains and losses on extinguishment of debt that we exclude from our defined FFO measures may provide a benefit or cost to us as we may be settling our debt at less or more than our future obligation.
- Refers to non-realized profits or losses in the reasonable value of financial instruments (includes debt and equity related instruments)
- The current income tax expenses that are excluded from our modified FFO measures represent the taxes that are payable.
- Refers to amortization of any financial costs associated with debt obtention and to the non-realized accounting gains or losses resulting from changes in the determination of the reasonable value of debt.
- Refers to the impact of compensation that is payable in CBFIs and consequently to its dilutive implications.

We compensate for these limitations by using our FFO measures only in conjunction with net income computed under IFRS when making our decisions. This information should be read with our complete

consolidated financial statements prepared under IFRS. To assist investors in compensating for these limitations, we reconcile our FFO measures to our net income computed under IFRS.

Fixed Charge Coverage is a non-IFRS financial measure we define as Adjusted EBITDA divided by total fixed charges. Fixed charges consist of net interest expense adjusted for amortization of finance costs and debt discount (premium) and capitalized interest. We use fixed charge coverage to measure our liquidity. We believe that fixed charge coverage is relevant and useful to investors because it allows fixed income investors to measure our ability to make interest payments on outstanding debt and make dividends to holders of our CBFIs. Our computation of fixed charge coverage may not be comparable to fixed charge coverage reported by other companies and is not calculated in accordance with applicable regulatory rules.

Incentive Fee an annual fee payable under the management agreement to Manager when cumulative total CBFi holder returns exceed an agreed upon annual expected return, payable in CBFIs.

Market Classification

- **Consumption-Driven Markets** include the logistics markets of Mexico City, Guadalajara and Monterrey. These markets feature large population centers with high per-capita consumption and are located near major seaports, airports, and ground transportation systems.
- **Manufacturing-Driven Markets** include the manufacturing markets of Tijuana, Reynosa and Ciudad Juarez. These markets benefit from large population centers but typically are not as tied to the global supply chain, but rather serve local consumption and are often less supply constrained.

Net Effective Rent ("NER") is calculated at the beginning of the lease using estimated total cash (including base rent and expense reimbursements) to be received over the term and annualized. The per square foot number is calculated by dividing the annualized net effective rent by the occupied square feet of the lease.

Net Operating Income ("NOI") is a non-IFRS financial measure used to evaluate our operating performance and represents rental income less rental expenses.

Non-core Markets: Hermosillo, Guanajuato, Laredo, Matamoros, Queretaro and Silao.

Operating Portfolio includes stabilized industrial properties. Assets held for sale are excluded from the portfolio.

Property Improvements are the addition of permanent structural improvements or the restoration of a building's or property's components that will either enhance the property's overall value or increase its useful life. Property improvements are generally independent of any particular lease as part of general upkeep over time (but may be incurred concurrent with a lease commitment).

Rent Change- Cash represents the percentage change in starting rental rates per the lease agreement, on new and renewed leases, commenced during the periods compared with the previous ending rental rates in that same space. This measure excludes any short-term leases of less than one-year, holdover payments, free rent periods and introductory (teaser rates) defined as 50% or less of the stabilized rate.

Rent Change - Net Effective represents the percentage change in net effective rental rates (average rate over the lease term), on new and renewed leases, commenced during the period compared with the previous net effective rental rates in that same space. This measure excludes any short-term leases of less than one year and holdover payments.

Retention is the square footage of all leases commenced during the period that are rented by existing tenants divided by the square footage of all expiring and in-place leases during the reporting period. The square footage of tenants that default or buy-out prior to expiration of their lease and short-term leases of less than one year are not included in the calculation.

Same Store. Our same store metrics are non-IFRS financial measures, which are commonly used in the real estate industry and expected from the financial community, on both a net-effective and cash basis. We evaluate the performance of the operating properties we own and manage using a “same store” analysis because the population of properties in this analysis is consistent from period to period, which allows us to analyze our ongoing business operations.

We have defined the same store portfolio, for the three months ended March 31, 2024, as those properties that were owned by FIBRA Prologis as of January 1, 2023 and have been in operations throughout the same three-month periods in both 2023 and 2024. The same store population excludes properties acquired or disposed of to third parties during the period. We believe the factors that affect lease rental income, rental recoveries and property operating expenses and NOI in the same store portfolio are generally the same as for our total operating portfolio.

As our same store measures are non-IFRS financial measures, they have certain limitations as analytical tools and may vary among real estate companies. As a result, we provide a reconciliation of lease rental income, rental recoveries and property operating expenses from our financial statements prepared in accordance with IFRS to same store property NOI with explanations of how these metrics are calculated. In addition, we further remove certain non-cash items, such as straight-line rent adjustments, included in the financial statements prepared in accordance with IFRS to reflect a cash same store number. To clearly label these metrics, they are categorized as Same Store NOI – Net Effective and Same Store NOI – Cash.

The following is a reconciliation of our rental revenue and property operating expenses, as included in the Statements of Comprehensive Income, to the respective amounts in our same store portfolio analysis:

in thousands of U.S. Dollars	2024	2023	Change (%)
Rental income			
Per the statements of comprehensive income	88,507	75,246	
Properties not included in same store and other adjustments (a)	(6,589)	(1,097)	
Straight-lined rent from properties included in same store	690	(914)	
Same Store - Rental income - cash	82,607	73,235	
Rental expense			
Per the statements of comprehensive income	(12,210)	(9,726)	
Properties not included in same store and other adjustments	1,299	330	
Same Store - Rental expense - cash	(10,911)	(9,396)	
NOI			
Per the statements of comprehensive income	76,297	65,520	
Properties not included in same store	(5,290)	(766)	
Straight-lined rent from properties included in same store	690	(914)	
Same Store - NOI - cash	71,696	63,839	12.3%
Straight-lined rent from properties included in same store	(690)	914	
Same Store NOI - Net Effective	71,007	64,754	9.7%

- a) To calculate Same Store, we exclude the net termination and renegotiation fees to allow us to evaluate the growth or decline in each properties acquired or disposed of to third parties during the period along with rental income without regard to one-time items that are not indicative of the property’s recurring operating performance.

Same Store Average Occupancy represents the average occupied percentage of the Same Store portfolio for the period.

Stabilized NOI is equal to the estimated twelve months of potential gross rental revenue (base rent, including above or below market rents plus operating expense reimbursements) multiplied by 95% to adjust income to a stabilized vacancy factor of 5%, minus estimated operating expenses.

Tenant Improvements are the costs to prepare a property for lease to a new tenant or release to an existing tenant. Tenant improvements are reasonably expected to provide benefit beyond the lease term of the pending lease for future tenants, and are generally deemed to be consistent with comparable buildings in the market place.

Total Expected Investment (“TEI”) represents total estimated cost of development or expansion, including land, development and leasing costs. TEI is based on current projections and is subject to change.

Trade Receivables represents total trade receivables less allowance for uncollectible trade receivables:

in thousands	March 31, 2024		December 31, 2023		Increase (decrease)		
	P\$.	US\$.	P\$.	US\$.	P\$.	US\$.	%
Trade receivables	133,291	7,992	104,393	6,179	28,898	1,813	22%
Allowance for uncollectible trade receivables	(7,054)	(423)	(3,865)	(229)	(3,189)	(194)	45%
Total	126,237	7,569	100,528	5,950	25,709	1,619	20%
% of allowance	5%	5%	4%	4%			

Turnover Costs represent the obligations incurred in connection with the signing of a lease, including leasing commissions and tenant improvements and are presented for leases that commenced during the period. Tenant improvements include costs to prepare a space for a new tenant and for a lease renewal with the current tenant. It excludes costs to prepare a space that is being leased for the first time (i.e. in a new development property and short – term leases of less than one year).

Value-Added Acquisitions (“VAA”) are properties we acquire for which we believe the discount in pricing attributed to the operating challenges could provide greater returns post-stabilization than the returns of stabilized properties that are not Value-Added Acquisitions. Value Added Acquisitions must have one or more of the following characteristics: (i) existing vacancy in excess of 20%; (ii) short term lease roll-over, typically during the first two years of ownership; (iii) significant capital improvement requirements in excess of 10% of the purchase price and must be invested within the first two years of ownership. These properties are not included in the operating portfolio.

Valuation Methodology the methodologies applied for the valuation of the assets and the factors which are part of the approaches, at the end we will present the ranges of the rates such as the market rents used for the entire portfolio. There are three basic approaches to value:

- The Income Approach
- The Direct Comparison Approach
- The Cost Approach

In practice, an approach to value is included or omitted based on its applicability to the property type being valued and the quality and quantity of information available.

Income Approach

The Income Approach reflects the subject's income-producing capabilities. This approach assumes that value is created by expected income. Since the investment is expected to be acquired by an investor who would be willing to pay to receive an income stream plus reversion value from a property over a period, the Income Approach is used as the primary approach to value. The two common valuation techniques are the Discounted Cash Flow (DCF) Method and the Direct Capitalization Method.

Discounted Cash Flow Method

Using this valuation method, future cash flows forecasted over an investment horizon, together with the proceeds of a deemed disposition at the end of the holding period. This method allows for modeling any uneven revenues or costs associated with lease up, rental growth, vacancies, leasing commissions, tenant inducements and vacant space costs. These future financial benefits are discounted to a present value at an appropriate discount rate based on market transactions.

- A discount rate applicable to future cash flows and determined primarily by the risk associated with income, and
- A capitalization rate used to obtain the future value of the property based on estimated future market conditions.

These rates are determined based on:

- The constant interviews we have with the developers, brokers, clients and active players in the market to know their expectation of IRR (before debt or without leverage).
- Mainly the real transactions in the market are analyzed. Since we are a leading company in the real estate sector we have extensive experience in most purchase transactions and we have the details of these before and during the purchase, which allows us to have a solid base when selecting our rates.

Direct Capitalization Method

This method involves capitalizing a fully leased net operating income estimate by an appropriate yield. This approach is best utilized with stabilized assets, where there is little volatility in the net income and the growth prospects are also stable. It is most commonly used with single tenant investments or stabilized investments.

Direct Comparison Approach

The Direct Comparison Approach utilizes sales of comparable properties, adjusting for differences to estimate a value for the subject property. This approach is developed in a simplified method to establish a range of unit prices for market comparable sales. This method is typically developed to support the Income Approach rather than to conclude on a value.

Cost Approach

The Cost Approach is based upon the proposition the informed purchaser would pay no more for the subject than the cost to produce a substitute property with equivalent utility. This approach is particularly applicable when the property being appraised involves relatively new improvements, which represent the Highest and Best Use of the

land, or when relatively unique or specialized improvements are located on the site and for which there exist few sales or leases of comparable properties. This approach is not considered reliable because investors do not use this methodology to identify securities for purchase purposes; for this reason, this approach is not used for the valuation of the assets which comprise FIBRA Prologis.

Methodology Selection

The target market for any real estate, is composed of those entities capable of benefiting from the Highest and Best Use of a property, of goodwill and paying a fair price. In the case of the properties under study which are part of FIBRA Prologis, the type of buyer will typically be a developer / investor, therefore, our studies replicate the analysis that both the developer and investor make to take their decisions.

Weighted Average Stabilized Cap Rate is calculated as Stabilized NOI divided by the Acquisition Price.